

LB & AF

Laillet Bordier Acer Finance

RAPPORT ANNUEL 2023

SLP COLOMBUS REIM – Compartiment 1



COLOMBUS

FONDAMENTALEMENT ACTIFS

Acer Finance

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP-95009 le 21/06/1995

S.A au capital de 1 075 807,51 € - RCS Paris : 380130609

8, rue Danielle Casanova, 75002 PARIS

Désignation de la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1

Forme juridique : FPS (Fonds Professionnel Spécialisé), SLP (Société de Libre Partenariat)

Date de création et durée d'existence prévue : Le FCP a été créé le 15 décembre 2020 pour une durée de douze (12) années, prorogeable deux fois pour une durée d'une année supplémentaire

Classification : Fonds investis en biens immobiliers

Code ISIN :

- FR0014001OS5 - Parts C
- FR0014001OR7 - Parts I
- FR0014005H16 - Parts P
- FR0014005F26 - Parts W
- FR0014001OT3 - Parts R

Objectif de gestion :

Le Compartiment 1 a pour objectif d'acquérir et de détenir directement ou indirectement des immeubles :

- Construits, en construction ou ayant vocation à être réhabilités, en pleine propriété ou éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux de construction ;
- Principalement à usage de bureaux, commerces et logements ;
- Principalement situés en France : Le Compartiment 1, cherchera, mais ne sera pas tenu, d'investir principalement en Ile-de-France. Dans le cas d'un immeuble dans un pays limitrophe présentant de réelles opportunités, le Compartiment 1 pourra chercher à y investir.

Stratégie d'investissement :

La stratégie d'investissement vise à proposer la performance d'un placement adossé à un ou plusieurs ensembles immobiliers à destination commerciale, à l'usage de bureaux, de commerce et selon les opportunités du marché, à destination d'habitation, construits, en construction ou ayant vocation à être réhabilités, en pleine propriété ou éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction. Les ensembles immobiliers seront principalement situés en France.

Le Compartiment 1 vise à investir dans les nouveaux relais de croissance de l'immobilier. Il intervient dans les secteurs de l'immobilier suivants :

- Marchand de biens,
- Réhabilitation d'immeubles,
- Construction d'immeubles.

Cette stratégie d'investissement sera mise en œuvre par la Société de Gestion en s'appuyant le cas échéant sur les recommandations du Gérant, d'un Délégué du Gérant ou de tiers, au moyen :

- D'une sélection d'Actifs Immobiliers,
- D'une analyse d'opportunité d'investissements,
- De l'utilisation de l'effet de levier des financements externes, notamment via des Sociétés de Projets.

Durée de placement recommandée : 12 ans

Période de blocage : 5 ans minimum

Commission de Gestion : 40.000 € HT annuel minimum

- Parts R : 0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 1% du montant des Engagements Appelés
- Parts W : 0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 0.75% du montant des Engagements Appelés
- Parts P : 0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 0.5% du montant des Engagements Appelés
- Parts C et I : 0,10% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers

Il est précisé que les commissions perçues par la Société de Gestion au titre de services rendus aux Sociétés du Portefeuille viendront en déduction de la Commission de Gestion due par la SLP à la Société de Gestion.

Carried Interest : Les carried du fonds n'ont pas été activés et le seront à la fin de la période de souscription. (cf. art 61.4 des statuts) qui a été prorogée le 23 février 2024 d'une durée d'un an sur une décision de la société de gestion en accord avec le gérant commandité.

Société de Gestion : ACER FINANCE - 8 rue Danielle Casanova 75002 Paris, agréée par l'AMF sous le numéro GP- 95009

Gérant : COMPAGNIE COLOMBUS – 12 avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75116 Paris

Dépositaire : Oddo BHF - 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris

Commissaire aux comptes : JBB& Associés - 62 Rue Caumartin 75009 Paris

Experts immobiliers : Cushman & Wakefield / Catella Valuation

Eléments financiers synthétiques au 31/12/2023 :

Montants appelés :	15 088 589,39 €
Actif net :	15 822 668,66 €
Valeur liquidative des parts :	
- Parts I	117,49 €
- Parts R	115,46 €
- Parts C	117,49 €
- Parts GP	117,49 €
- Parts W	115,60 €
Nominal des parts	100,00 €
Nombre de prises de participations au 31/12/2023	15
Nombre d'actifs immobiliers gérés au 31/12/2023	20

Exercice des droits de vote :

Conformément à l'article 319-24 du Règlement Général de l'AMF, la société de gestion de portefeuille rend compte de sa pratique en matière d'utilisation des droits de vote attachés aux titres détenus dans le fonds et indique que le gestionnaire a été en mesure d'exercer les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille conformément à sa politique d'exercice des droits de vote.

Il convient de noter que la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 ne détient pas de titres négociés sur un marché organisé ou réglementé.

La SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 n'utilise pas d'effet de levier, hors apports en compte courant d'associé. Il investit dans des actifs non liquides.

Son profil de risque demeure très élevé, notamment en ce qui concerne le risque de perte en capital qu'ACER FINANCE tente de prévenir en suivant, les développements et perspectives de ses participations.

Evolution du marché immobilier en 2023**Point macro-économique :**

Dans la continuité de l'année 2022, l'année 2023 a été marquée par un nouveau resserrement des politiques monétaires, poussé par une inflation à 4,9%. La Banque Centrale Européenne a relevé le taux de refinancement à six reprises, le portant à 4,5% à la fin de l'année. Ces hausses des taux directeurs, tant par leur ampleur que par leur rapidité, combinées au resserrement des conditions de financement, ont poussé de nombreux investisseurs à reconsidérer leur exposition à l'immobilier en 2023. En effet, les taux d'intérêt ont atteint un pic en octobre 2023, dépassant les 3,5% pour l'OAT et les 4% pour l'Euribor, réduisant considérablement le spread avec les taux de rendement prime immobilier. Une stabilisation est cependant observée à la fin de l'année 2023 et devrait se confirmer sur le début d'année 2024.

Point immobilier :

L'investissement en immobilier d'entreprise en France totalise environ 14 milliards d'euros de transactions sur l'année 2023, une performance bien inférieure à celle de 2022 (28 milliards d'euros), qui se situait dans la moyenne décennale. Il faut remonter à 2010, en pleine crise financière internationale, pour retrouver des niveaux similaires. Avec environ 3 milliards échangés, le quatrième trimestre, traditionnellement le trimestre affichant la meilleure performance, est en fort recul de -70% par rapport à la moyenne quinquennale des quatrièmes trimestres. Cette diminution des volumes s'explique par plusieurs facteurs. Tout d'abord, l'augmentation des taux de rendement a entraîné mécaniquement une baisse de la valeur des actifs, ce qui a engendré un certain attentisme tant du côté des acheteurs que des vendeurs, ces derniers attendant une stabilisation des prix avant de conclure des transactions. Ensuite, dans un environnement volatil, contraint et incertain, où les conditions de crédit sont resserrées, les investisseurs se tournent par prudence vers des transactions de plus petite ou moyenne envergure. Effectivement, uniquement 35% des montants investis en France en 2023, provenaient de transactions supérieures à 100 M€.

Les bureaux ont totalisé 6,3 milliards d'euros d'investissement en 2023, soit une baisse de 57 % par rapport à 2022, où le volume d'investissement avait atteint 14,5 milliards d'euros. L'investissement tertiaire en 2023 se situe bien en deçà de la moyenne décennale de 17,3 milliards d'euros. Ce ralentissement est particulièrement marqué sur le marché francilien, avec une baisse de 77 % pour la couronne, passant de 1,33 milliard d'euros en 2022 à seulement 303 millions d'euros en 2023, ainsi qu'un marché presque à l'arrêt pour la Défense, avec seulement 15 millions d'euros investis en 2023 contre 587 millions d'euros en 2022. Les taux de rendement prime ont également été fortement impactés, à l'instar de celui de la Défense, qui a augmenté de 165 points de base pour

s'établir à 5,75 %. En ce qui concerne le taux primes Paris QCA, il s'affiche dorénavant à 4,5 % soit une hausse d'environ 150 points de bases par rapport à la fin d'année 2022.

En 2023, le marché de l'immobilier commercial en France a enregistré un volume total d'investissements de 3 milliards d'euros, marquant une baisse drastique de 49 % par rapport aux 5,9 milliards d'euros échangés en 2022. Cette évolution représente une diminution significative par rapport à la moyenne décennale de 5,0 milliards d'euros. L'année écoulée a été néanmoins remarquable pour les ventes aux utilisateurs, mettant en lumière l'importance de l'immobilier dans les stratégies patrimoniales et commerciales des grands groupes internationaux. Les ventes aux utilisateurs ont dépassé 2 milliards d'euros à Paris. Sur le segment de l'ultra luxe, ces opérations sont d'autant plus emblématiques comme en témoignent les méga acquisitions de Kering (environ 900 M€) et LVMH (700M€). A la fin d'année 2023, le taux de rendement prime des pieds d'immeubles se sont établis à 4,5 %, soit une hausse d'environ 100 points de base par rapport à la fin d'année 2022. Pour 2024, nous anticipons un léger redressement de la consommation et la prolongation de l'effet Jeux Olympique, ce qui devrait insuffler un second souffle au marché du commerce français.

Perspectives de marché :

Après une année 2023 de nette hausse des taux de rendements attendus, les valeurs devraient trouver leur point d'équilibre lors du 2^{ème} semestre 2024 sous réserve que les taux d'intérêt directeur se stabilisent. Ainsi, un regain d'activité sur les marchés ne pourra pas être observé avant le 1^{er} semestre. Le contexte actuel encourage la mise sur le marché d'actifs « distressed », attirant ainsi l'attention des investisseurs « opportunistes » disposant de capitaux propres. De même, l'importance de l'enjeu environnemental dans les décisions d'investissement devrait rester au premier plan. Les acquisitions de biens à transformer devraient donc se poursuivre, offrant ainsi une débouchée aux actifs devenus hors marché.

Enjeux et perspectives de la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 :

La sortie de la crise sanitaire et la mise en place du décret tertiaire a eu pour conséquence un bouleversement des usages de l'immobilier professionnel. Combiné à une économie morose et une augmentation brutale du coût de la dette, les propriétaires d'actifs immobiliers obsolètes sont face à un choix complexe entre arbitrage et repositionnement.

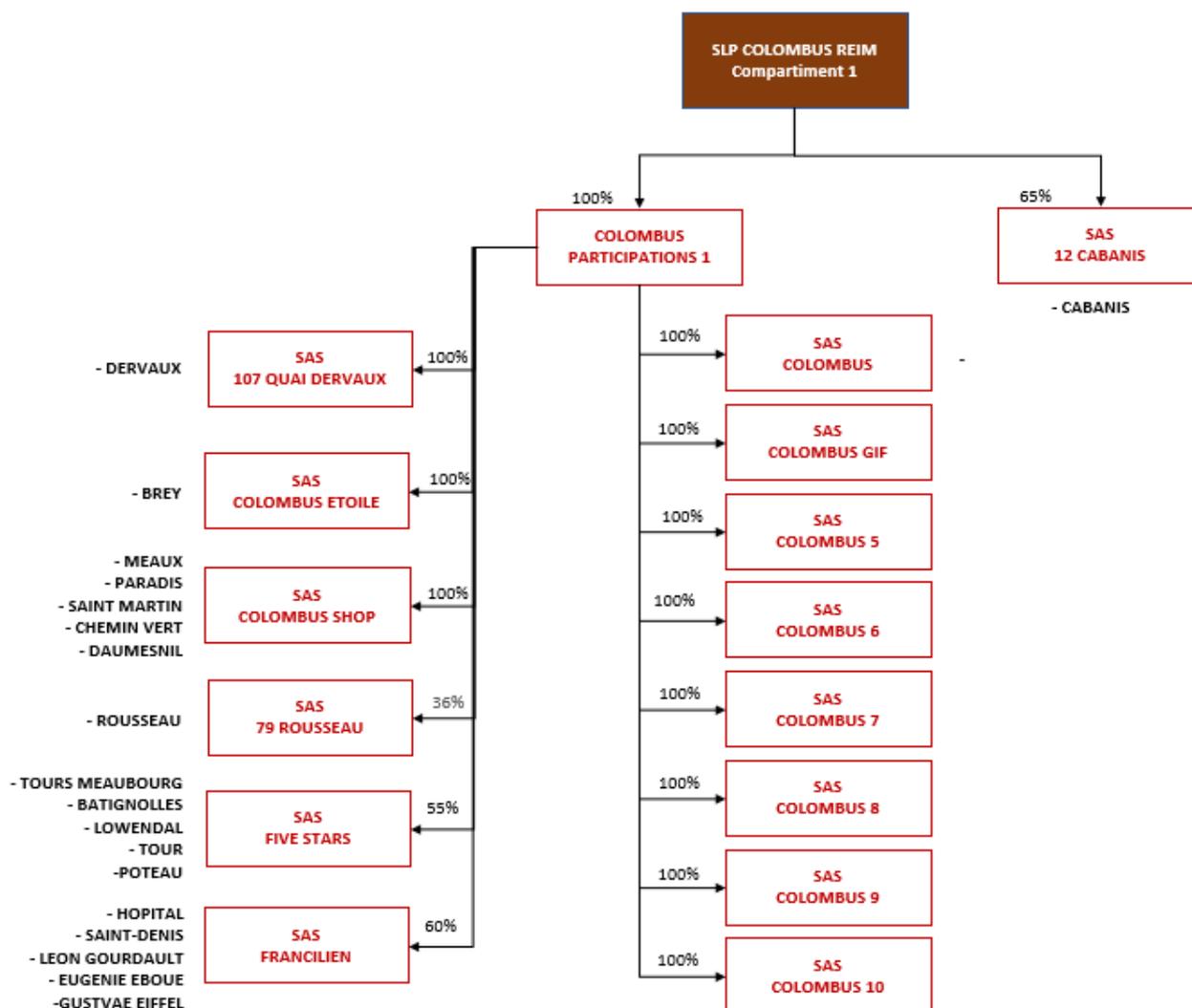
Ce contexte a également impacté les ensembles immobiliers acquis au cours des deux dernières années. Ainsi, malgré de nombreuses actions créatrices de valeur effectuées pendant l'année sur le patrimoine, une baisse des valorisations a été actée. A périmètre de patrimoine constant entre décembre 2022 et décembre 2023, une baisse de valeur d'environ -3% a été observée. Toutefois, cette baisse ne reflète pas les gains engendrés par l'augmentation du taux d'occupation des immeubles ou par leur amélioration grâce aux travaux.

Ces nouvelles valeurs témoignent plutôt de la diminution conséquente des volumes échangés sur le marché tertiaire et de la hausse globale du coût du financement. En d'autres termes, nous observons un marché favorable pour les acheteurs, qui peuvent se positionner sur des actifs décotés, et défavorable pour les vendeurs, qui subissent une baisse de valeur même sur les immeubles stabilisés et sécurisés. Il est à noter qu'à la fin de l'année 2023, un écart est bel et bien présent entre la valeur d'expertise hors droits des actifs détenus, de 95,25 M€, et le prix d'acquisition de 85,64 M€, démontrant ainsi la réelle qualité intrinsèque du portefeuille.

L'année 2024 sera donc une année charnière pour le fonds, où un repositionnement de certaines durées de détention devra être acté afin d'attendre un climat plus propice pour lancer la vente des opérations considérées comme « mûres ». En parallèle, les efforts déjà entrepris seront poursuivis afin de capter des gains de valeur complémentaires.

Pour ces raisons, nous restons persuadés que la stratégie de la SLP COLOMBUS REIM- Compartiment 1 visant à acquérir des actifs « value add » pour les repositionner en « Core+ » est alignée avec les besoins des investisseurs comme des utilisateurs malgré un contexte de taux défavorable, et permettra de continuer à créer de la valeur.

Organigramme de la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 :



Faits marquants de la SLP COLOMBUS REIM- Compartiment 1

Les investissements sont réalisés indirectement par la SLP à travers ses participations et avances accordées à :

- SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 :
 - Participation en actions dans la SAS pour un montant nominal de 14 618 348,00 € représentant 100% de détention de la société,
 - Dans les portefeuilles des sociétés sous-jacentes, les acquisitions immobilières sont financées pour partie sur fonds propres et, pour le solde, grâce à des financements bancaires, dans des proportions qui sont fixées au cas par cas.

- SAS 12 CABANIS :
 - 551 510,05 € en actions de la SAS représentant 65% de détention de la société
 - 1 298 594,13 € en comptes courant d'associé

Il est à noter qu'une remontée de trésorerie pour un montant de 1 000 000 € réalisée par erreur de la SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 à la SLP en décembre 2023. Le remboursement intégral a été réalisé en janvier 2024.

Par ailleurs, au 31/12/2023, la SLP n'a pas eu recours à un emprunt d'espèces.

Face à la difficulté des fonds immobiliers non-côtés à collecter des capitaux en 2023 qui a également touché la SLP COLOMBUS REIM, la SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 (filiale à 100% de la SLP) a émis 2 obligations au cours du 4^{ème} trimestre 2023 afin de finaliser les opérations en cours et de réaliser des investissements complémentaires. Les caractéristiques de ces obligations émises sont présentées ci-dessous :

Date d'émission	Octobre 2023	Novembre 2023
Montant de la 1 ^{ère} tranche	2,5 M€	4 M€
Taux d'intérêt annuel	11,5%	8,5%
Taux d'intérêt complémentaire à l'échéance	-	1,5%
Maturité	30 mois	48 mois
Pas de pénalité de remboursement après	9 mois	36 mois
Intermédiaire	Mosaic	Invest Securities
Nature	Non coté	Côté

Tableau synthétique des participations au 31/12/2023 :

DENOMINATION JURIDIQUE	% de détention	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Montant du capital social de la société	Montant des capitaux propres de la société	Résultat du dernier exercice clos	CA du dernier exercice clos	Prêts et avances consentis par la société
<i>Sociétés de projets détenues par la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1</i>								
Colombus Participations SAS*	100%	14 618 348 €	14 618 348 €	14 618 348 €	14 139 961 €	- 276 396 €	672 484 €	1 040 033 €
12 CABANIS SAS*	65%	551 510 €	551 510 €	12 000 €	-2 007 742 €	-1 169 106 €	113 355 €	0 €
<i>Société de projets détenues par Colombus Participations 1</i>								
107 Quai Dervaux SAS**	100%	7 050 377 €	7 050 377 €	5 660 247 €	4 768 451 €	-207 522 €	808 283 €	1 060 000 €
Colombus Shop SAS**	100%	2 236 275 €	2 236 275 €	2 236 275 €	1 617 122 €	- 355 631 €	247 879 €	0 €
79 Rousseau SAS**	36%	116 213 €	116 213 €	322 810 €	118 041 €	-149 981 €	1 184 787 €	0 €
Colombus Etoile SAS**	100%	1 446 505 €	1 446 505 €	1 446 505 €	982 402 €	-51 410 €	169 805 €	0 €
Colombus Five Stars SAS**	55%	1 322 274 €	1 322 274 €	2 404 134 €	331 213 €	-1 649 306 €	711 951 €	0 €
Colombus Francilien SAS**	60%	300 000 €	300 000 €	500 000 €	379 402 €	-121 425 €	292 514 €	0 €
Colombus Chevaleret SAS**	100%	5 312 000 €	5 312 000 €	5 312 000 €	5 092 154 €	-213 124 €	269 050 €	0 €
Colombus GIF SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	- 9 904 €	-4 498 €	0 €	0 €
Colombus 5 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	826 €	-4 452 €	0 €	0 €
Colombus 6 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	826 €	-4 452 €	0 €	0 €
Colombus 7 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	826 €	-4 452 €	0 €	0 €
Colombus 8 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	826 €	-4 452 €	0 €	0 €
Colombus 9 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	826 €	-4 452 €	0 €	0 €

■ Sociétés de projets ne détenant pas d'actifs immobiliers au 31/12/2023

Nouveaux investissements et évolution du portefeuille :
Capital :

L'évolution du capital au cours de la période du 1 janvier 2023 au 31 décembre 2023 a été le suivant :

- Résultat de l'exercice pour un montant de -113.600 €
- Evolution de la plus-value latente sur les titres de participations pour un montant de -2.129.942 €
- Evolution du compte de régularisation pour un montant de -136.617 €
- Souscription en date du 31/01/2023 pour un montant de 200.000 € (y compris commission d'égalisation)
- Souscription en date du 31/03/2023 pour un montant de 350.000 € (y compris commission d'égalisation)
- Souscription en date du 30/09/2023 pour un montant de 2.000.000 € (y compris commission d'égalisation)

	Parts GP	Parts I	Parts R	Parts C	Parts W	Parts P	TOTAL
Nombres de parts	450,00	88 798,84	27 950,95	10 820,61	7 248,59	0,00	135 268,98
Engagement total en Euros	45 000,00	9 497 555,20	3 574 302,13	1 051 924,91	919 807,23	0,00	15 088 589,48
Engagement libéré en Euros	45 000,00	9 497 555,20	3 574 302,13	1 051 924,91	919 807,23	0,00	15 088 589,48
Pourcentage de détention	0,33%	65,65%	20,66%	8,00%	5,36%	0%	100%

Mouvements d'actifs :

			
Société de Projet	Colombus shop	Colombus shop	Colombus Chevaleret
Typologie	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble	Immeuble de bureaux, habitation & commerce pied d'immeuble avec parking et cave
Adresse Postale	95 rue du Chemin Vert Paris	158 Avenue Daumesnil Paris	167 rue du Chevaleret
Date d'acquisition	21/02/2023	21/02/2023	29/09/2023
Actionnariat	100% Colombus Participations 1	100% Colombus Participations 1	100% Colombus Participations 1
Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition d'un portefeuille de commerces diversifiés à des conditions attractives occupés par des activités défensives. Le portefeuille permet de garantir des revenus locatifs annuels stables. Durée de détention 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition d'un portefeuille de commerces diversifiés à des conditions attractives occupés par des activités défensives. Le portefeuille permet de garantir des revenus locatifs annuels stables. Durée de détention 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Valorisation des actifs en réalisant des travaux
Origine	Fonds d'investissement immobiliers	Fonds d'investissement immobiliers	Investisseur particulier
Prix d'achat	850 K€	900 K€	18 000 K€
Valeur Vénale au 31/12/2023	930 K€	1 000 K€	20 100 K€

Asset Management :

SAS 107 Quai Dervaux :

L'actif situé au 107 Quai Dervaux a fait l'objet d'une série de travaux de rénovation, achevés au cours du troisième trimestre 2023. Ces travaux comprenaient :

- Rénovation des plateaux de bureaux libérés (démolition, curage, menuiserie, peinture, revêtement sol, électricité, faux plafond)
 - Rénovation des parties communes
 - Restructuration du hall avec la création d'une salle de réunion et d'une cafétéria
 - Travaux relatifs au décret tertiaire (rénovation du système de chauffage, climatisation et ventilation)

A la suite de ces travaux, un audit énergétique a été diligenté par CAPET INGENIERIE qui a mis en exergue une économie d'énergie conséquente de -46% par rapport aux objectifs fixés du décret tertiaire.

4 baux ont été signés au cours de l'année, représentant environ 14% de la surface totale de l'immeuble.

A fin 2023, le taux d'occupation global de l'actif s'élève à 78 % versus 62% à fin 2022.

SAS 12 Cabanis :

Pour rappel, un bail sous conditions suspensives a été signé en décembre 2022 avec le GHU de Paris pour occuper les 3 plateaux avec 10 places de parking. Au cours de l'année 2023, deux avenants ont été signés entre les parties afin de reporter la date butoir de réalisation de la condition suspensive initialement fixée au 30 juin 2023, au 31 décembre 2023.

À la date de rédaction de ce rapport, à la suite de l'obtention du permis de construire le 12 décembre 2023 par le GHU levant ainsi la condition suspensive du bail, un nouveau bail a été conclu pour officialiser la prise d'effet au 1er janvier 2024 et une période de franchise de loyer de 12 mois. À la suite de négociations, le preneur s'est également engagé à entreprendre en 2024 les travaux de façade. Le bailleur remboursera au preneur 50% du coût TTC de ces travaux, dans la limite de 300 000 € TTC.

Deux conventions d'occupations ont également été signés pour 19 places de parking (quasiment intégralement loués par la société Bepark).

SAS 79 Rousseau :

Pour rappel, un bail a été signé avec les Petits Chaperons Rouges au cours du 1^{er} trimestre 2022 sous conditions suspensives de l'obtention d'un permis de construire (modification de la façade + création d'un accès extérieur) et du changement de destination. Ces conditions ont été réalisées en février 2023 et le bail a débuté le 13 mars 2023. Au cours du 2^{ème} et 3^{ème} trimestre, le preneur a entrepris des travaux d'aménagement et a lancé l'exploitation de sa crèche accueillant 35 berceaux avec succès en septembre 2023.

En août 2023, à la suite de la liquidation judiciaire de la société RECYLEX, une reprise en possession de leur local de 260m² a eu lieu. Ces locaux ont été loués à l'association AFG Autisme dans le cadre d'une prise à bail sur 12 ans fermes de surface complémentaires.

À la date de rédaction de ce rapport, un comité de direction s'est tenu le 24 avril 2024, qui a acté le départ du locataire du R+5 et R+6 le 30 juin 2024. Pour mémoire, ce locataire avait une date de fin de bail qui était prévue le 31 décembre 2024. Ce départ permettra la dépose de manière anticipée d'un permis de construire afin d'initier les travaux suivants :

- Réalisation de travaux aux étages R+5 et R+6
- Curage des plateaux
- Mise en place d'un accès provisoire à la toiture
- Installation de la climatisation au R+2

Il est à noter qu'une étude pour diligenter un plan de travaux plus lourds a été étudié en fin d'année 2023.

À la fin de 2023, le taux d'occupation global de l'actif est resté stable par rapport à 2022 et s'élève à 68%.

SAS Columbus Etoile :

Aucuns travaux n'ont été réalisés sur l'actif. Pour rappel, le locataire Peggy Sage, qui occupe l'intégralité de l'immeuble, a renouvelé son bail le 18 octobre 2022 pour une durée de 9 ans.

SAS Columbus Shop :

10 rue Paradis (Paris 10) : Pour rappel, un bail 3/6/9 a été signé le 1^{er} décembre 2022 avec l'enseigne Le Beef. Aucuns travaux ou changement de la situation locative est intervenue en 2023.

59 rue de Meaux (Paris 19) : La procédure concernant le renouvellement du bail de Naturalia France s'est terminée suite à un accord amiable avec le preneur. Ainsi, un renouvellement du bail a eu lieu, sur les mêmes conditions que le bail initial, avec une date de prise d'effet rétroactive au 1^{er} mai 2021.

53 rue du Faubourg Saint Martin (Paris 10) : La procédure initiée en 2021 concernant les impayés du locataire Ava Karas occupant le local s'est poursuivie. La récupération des clés est intervenue en fin d'année 2023 suite à la liquidation. A la date de la rédaction du rapport, le local est actuellement en commercialisation.

95 rue du Chemin Vert (Paris 11) : Aucuns travaux n'ont été réalisés sur l'actif en 2023. Une cession du fonds de commerce d'ACHR est en cours auprès d'un restaurateur. Une promesse de vente de cession du fonds de commerce a été signée le 29 février 2023.

158 avenue Daumesnil (Paris 12) : Aucuns travaux n'ont été réalisés sur l'actif en 2023. Suite à la fin du bail avec le locataire Stella qui est intervenu le 30 septembre 2023, un renouvellement est actuellement en cours de négociation qui sera acté lors du 2^{ème} trimestre 2024.

SAS Columbus Five Stars :

98 bd. Tour Maubourg (Paris 7^{ème}) : Le locataire Chriphimmo a été assigné en fin d'année 2023 en référé à la suite d'impayés. La procédure est en cours.

Concernant les autres actifs détenus par la SAS Columbus Five Stars, aucuns travaux n'ont été réalisés et depuis l'acquisition du portefeuille, les locataires sont toujours en place et honorent leur loyer.

SAS Columbus Francilien :

2 avenue Leon Gourdauld (Choisy-Le-Roi) : Bnp Paribas, qui occupe l'actif, et dont le bail arrive à échéance en mars 2023, a demandé le renouvellement du bail. A date de la rédaction du rapport, le bail a fait l'objet d'un avenant de renouvellement signé le 20 avril 2024 et ayant pour date de prise d'effet rétroactive au 31 mars 2023. Cet accord a permis de positionner le loyer à hauteur du dernier loyer indexé en contrepartie de deux mois de franchise sur chaque période triennale (2023/2026/2029).

6 Place Paul Vaillant Couturier (Issy les Moulineaux) : Le locataire Alexandra Val de Seine (salon de coiffure Franck Provost) est en situation d'impayés depuis le 4^{ème} trimestre 2022 et a fermé ses portes depuis le 1^{er} trimestre 2023. Le bail a été résilié fin avril 2023 et les clés ont été récupérées au cours du 3^{ème} trimestre suite à la liquidation de la société. Une commercialisation locative a donc été lancée ainsi que des travaux de curage de l'actif. Le prospect Compose a été identifié et un bail de 9 ans dont 6 ans ferme dont la prise d'effet est au 1^{er} janvier 2024 a été signé lors 4^{ème} trimestre.

20 boulevard de l'hôpital (Paris 5) : A la suite d'impayés du locataire PS PRAVYNA, une procédure a été initiée lors du 1^{er} trimestre 2023. Une audience s'est tenue le 20 novembre 2023 qui a condamné le locataire à régulariser sa dette en 6 versements en complément de loyer courant. Il est à noter que la juge a suspendu les effets de la clause résolutoire tant que le locataire honore ce moratoire. A la date de la rédaction du rapport, le locataire n'ayant pas respecté les termes de cet accord, une procédure d'expulsion a été initiée.

Concernant les autres actifs détenus par la SAS Colombus Francilien, aucuns travaux n'ont été réalisés et depuis l'acquisition du portefeuille, les locataires sont toujours en place et honorent leur loyer.

Evolution des valeurs d'expertises :

ACTIF	Année d'acquisition	Type	Surface (en m ²)	Prix Net Vendeur	Valeur d'expertise 2023	Valeur d'expertise 2022	Evolution annuelle
SAS 107 Quai Dervaux	2020	Bureaux	3 516	7,30 M €	12,67 M €	12,07 M €	5,0%
SAS Colombus Shop	2021	Commerce	150	1,15 M €	1,06 M €	1,15 M €	-7,7%
SAS Colombus Shop	2021	Commerce	130	0,93 M €	1,06 M €	1,27 M €	-16,5%
SAS 12 Cabanis	2021	Bureaux	2 033	13,20 M €	20 M €	19,40 M €	3,1%
SAS 79 Rousseau	2021	Bureaux	3 636	12,80 M €	15,55 M €	16,36 M €	-5,0%
SAS Colombus Shop	2022	Commerce	164	1,82 M €	2,55 M €	2,70 M €	-5,6%
SAS Colombus Etoile	2022	Bureaux	353	2,95 M €	3,34 M €	3,53 M €	-5,4%

ACTIF	Année d'acquisition	Type	Surface (en m ²)	Prix Net Vendeur	Valeur d'expertise 2023	Valeur d'expertise 2022	Evolution annuelle
SAS Colombus Five Stars	2022	Commerce	86	0,79 M €	1,03 M €	1,1 M €	-6,4%
		Commerce	22	0,21 M €	0,35 M €	0,38 M €	-7,9%
		Commerce	444	4,15 M €	3,81 M €	4,39 M €	-13,2%
		Commerce	202	1,89 M €	1,66 M €	1,85 M €	-10,3%
		Commerce	116	1,08 M €	0,9 M €	0,915 M €	-1,6%
		Commerce	189	1,76 M €	1,2 M €	1,28 M €	-6,3%
		Commerce	43	0,404 M €	0,52 M €	0,58 M €	-10,3%
		Commerce	64	0,60 M €	0,5 M €	0,56 M €	-10,7%
		Commerce	305	2,85 M €	2,68 M €	3,1 M €	-13,5%
SAS Colombus Francilien	2022	Commerce	24	0,13 M €	0,17 M €	0,205 M €	-17,2%
		Commerce	114	0,65 M €	0,644 M €	0,716 M €	-10,0%
		Commerce	87	0,66 M €	0,751 M €	0,806 M €	-6,9%
		Commerce	473	1,24 M €	1,47 M €	1,6 M €	-8,4%
		Commerce	72	0,48 M €	0,46 M €	0,529 M €	-13,0%
		Commerce	76	0,77 M €	0,840 M €	0,914 M €	-8,1%

ACTIF	Année d'acquisition	Type	Surface (en m ²)	Prix Net Vendeur	Valeur d'expertise 2023	Valeur d'expertise 2022	Evolution annuelle
SAS Colombus Chevaleret	2023	Bureaux	2 633	18,00 M €	20,10 M€	20,126 M€ *	-0,1%
SAS Colombus Shop	2023	Commerce	103	0,85 M €	0,93 M €	1,04 M € *	-10,6%
SAS Colombus Shop		Commerce	136	0,90 M€	1 M €	1,09 M € *	-8,3%
TOTAL			15 172	77,58 M €	95,24 M€	97,67 M€	-2,5%

*Valeur non validée par le CAC

Evolution des loyers (données de gestion non certifiées par le CAC):

ACTIF	Locataire	Loyer Annuel 2023	Loyer Annuel 2022	Evolution	VLM ¹ 2023	TOP ₂	TOF ₃	WALB ₄	WALT ₅	Rentabilité brute actuelle	Rentabilité brute potentielle
SAS 107 Quai Dervaux	Multi	670,76 K €	582,7 K €	15,1%	995,03 K €	77%	74%	1,38	6,25	9,19%	12,38%
SAS Colombus Shop	Naturalia	59,87 K €	63,96 K €	-6,4%	60,15 K €	100%	100%	0,89	0,89	5,21%	5,21%
SAS Colombus Shop	Ava Karas	0,00 K€	62,67 K €	-100,0%	62,69 K €	0%	0%	-	-	0,00%	6,74%
SAS 12 Cabanis	GHU*	1 029,5 K €	0,00 K €	100,0%	922,98 K €	100%	100%	9,00	12,00	7,80%	7,80%
SAS 79 Rousseau	Multi	696,39 K€	900 K €	-22,6%	1042,2 K €	68%	68%	4,43	4,43	5,44%	8,04%
SAS Colombus Shop	123 Application	133,36 K €	125 K €	6,7%	129,77 K €	100%	100%	1,92	7,92	7,33%	7,33%
SAS Colombus Etoile	Peggy Sage	157,76 K €	145 K €	8,8%	163,32 K €	100%	100%	1,50	7,50	5,35%	5,35%

ACTIF	Locataire	Loyer Annuel 2023	Loyer Annuel 2022	Evolution	VLM ¹ 2023	TOP ₂	TOF ₃	WALB ₄	WALT ₅	Rentabilité brute actuelle	Rentabilité brute potentielle
SAS Colombus Five Stars	LMI Immobilier	51,14 K €	51,14 K €	0,0%	56,71 K €	100%	100%	1,25	4,25	6,40%	6,40%
	Prestaforma	20,77 K €	19,47 K €	6,7%	18,62 K €	100%	100%	0,64	0,64	10,10%	10,10%
	Franprix	186,62 K €	186,62 K €	0,0%	192,93 K €	100%	100%	0,64	0,64	4,49%	4,49%
	BNP PARIBAS	85,48 K €	85,48 K €	0,0%	77,86 K €	100%	100%	1,25	1,25	4,53%	4,53%
	UE3C	50,11 K €	50,11 K €	0,0%	60,08 K €	100%	100%	0,64	0,64	4,62%	4,62%
	123 Mon Ecole	62,50 K €	62,50 K €	0,0%	63,89 K €	100%	100%	2,43	3,43	3,54%	3,54%
	Elux Groupe	27,81 K €	27,81 K €	0,0%	26,76 K €	100%	100%	0,25	3,25	6,89%	6,89%
	Xtrem Games	28,23 K €	28,23 K €	0,0%	29,66 K €	100%	100%	1,25	7,25	4,70%	4,70%
Société Générale	125,98 K €	125,98 K €	0,0%	128,2 K €	100%	100%	1,25	4,25	4,42%	4,42%	
SAS Colombus Francilien	Superette de l'hôpital	9,27 K €	9,27 K €	0,0%	9,6 K €	100%	100%	0,38	6,38	6,79%	6,79%
	AIXAM	37,76 K €	37,76 K €	0,0%	34,39 K €	100%	100%	0,50	4,25	5,82%	5,82%
	Fabio Salsa	55,03 K €	51,58 K €	6,7%	55,25 K €	100%	100%	0,50	1,50	8,36%	8,36%
	BNP PARIBAS	103,07 K €	103,07 K €	0,0%	98,02 K €	100%	100%	1,25	1,25	8,33%	8,33%
	Boulangerie Tribeca	39,32 K €	36,88 K €	6,6%	32,4 K €	100%	100%	0,89	0,89	8,15%	8,15%
	Compose*	52,00 K €	51,62 K €	0,7%	51,68 K €	100%	100%	6,50	9,50	6,73%	6,73%

ACTIF	Locataire	Loyer Annuel 2023	Loyer Annuel 2022	Evolution	VLM ¹ 2023	TOP ²	TOF ³	WALB ⁴	WALT ⁵	Rentabilité brute actuelle	Rentabilité brute potentielle
SAS Colombus Chevaleret	Multi	821,17 K €	701,66 K €	17,0%	1150,2 K €	89%	87%	0,50	1,61	4,56%	5,27%
SAS Colombus Shop	La Zinguerie	46,01 K €	46,10 K €	-0,2%	46,1 K €	100%	100%	2,29	2,29	5,41%	5,41%
SAS Colombus Shop	La Stella	53,96 K €	52,96 K €	1,9%	50,4 K €	100%	100%	1,92	7,92	6,00%	6,00%
TOTAL		4603,92 K €	3607,66 K €	27,6%	5558,91 K €	84%	84%	3,41	5,71	5,93%	6,91%

(1) VLM : Valeur locative de marché déterminé par l'expert immobilier.

(2) TOP (Taux d'Occupation Physique) : Le TOP mesure la proportion de la surface louée par rapport à la surface totale disponible. Il évalue l'occupation effective des espaces physiques dans un portefeuille immobilier.

(3) TOF (Taux d'Occupation Financier) : Le TOF représente le pourcentage des loyers réellement perçus par rapport aux loyers potentiels si tous les espaces étaient loués. C'est un indicateur de la rentabilité effective des actifs immobiliers.

(4) WALB (Weighted Average Lease Break) : Le WALB représente la durée moyenne (en année) des baux pondérée par le loyer jusqu'aux prochaines dates de révision ou de rupture de bail, reflétant le risque de vacance locative à court terme.

(5) WALT (Weighted Average Lease Term) : Le WALT est la durée moyenne (en année) des baux pondérée par le loyer, indiquant la stabilité et la prévisibilité des flux de trésorerie futurs d'un portefeuille immobilier.

Evaluation :

La SLP s'est conformé aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment sur le plan comptable des OPCVM et FIA (Règlement CRC n°2018-04 du 12 octobre 2018 de l'Autorité des Normes Comptables).

Les comptes relatifs au Instruments financiers de capital investissement sont tenus à la valeur vénale

Evaluation des actifs du fonds :

La société de gestion est tenue de fixer la valeur liquidative des parts de la SLP tous les 6 mois et seules les VL semestrielles font l'objet d'une revue par le commissaire aux comptes.

La SLP valorise ses Instruments financiers de capital investissement à la valeur actuelle, valeur résultat de la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, de méthodes financières. La différence entre la valeur d'entrée et la valeur actuelle génère une plus ou moins-value qui sera enregistrée en « différence d'estimation du portefeuille ».

La méthode d'évaluation des Instruments financiers de capital investissement se fait à la valeur vénale, soit un Actif Net Réévalué des participations détenues par la SLP.

Les évaluations des participations détenues par la SLP sont calculées sur la base :

- D'une expertise immobilière semestrielle réalisé par un expert immobilier ;
- D'une situation comptable semestrielle des entités détenues par la SLP et par Colombus Participations 1 réalisée par un cabinet d'expertise comptable ;
- Du calcul d'un actif net réévalué de chacune des participations détenues par la SLP réalisé sur la base d'un rapport semestriel émis par l'expert AIFM, en tenant compte de la réévaluation de l'actif immobilier et d'un impôt sur la plus-value latente au taux de clôture.

- D'un comité de valorisation des titres qui fixe la valeur vénale des participations retenue dans le cadre de l'établissement de la VL de la SLP Colombus REIM - Compartiment 1 qui se tient à minima semestriellement le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

Pendant la période de souscription, l'établissement de valeur liquidative intermédiaire sont calculées sur la base :

- De la dernière expertise immobilière disponible réalisée par un expert immobilier (décembre, juin ou à l'acquisition) ;
- D'une situation comptable mensuelle ou trimestrielle des entités détenues par la SLP et par Colombus Participations 1 réalisée par un cabinet d'expertise comptable ;
- Du calcul d'un actif net réévalué de chacune des participations détenues par la SLP réalisé sur la base d'un rapport mensuel ou trimestriel émis par l'expert AIFM, en tenant compte de la réévaluation de l'actif immobilier et d'un impôt sur la plus-value latente au taux de clôture ;
- D'un comité de valorisation des titres qui fixe la valeur vénale des participations retenue dans le cadre de l'établissement de la VL de la SLP Colombus REIM- Compartiment 1.

La contribution à la performance des valeurs liquidatives intermédiaires s'explique notamment par :

- Les éventuelles acquisitions et/ou cessions réalisées depuis l'établissement de la dernière VL ;
- L'avancement des travaux sur les actifs ; et
- La prise en compte de la valeur d'expertise immobilière du trimestre précédent.

Conflits d'intérêts :

Les investisseurs sont informés que les prestataires suivants de la Société ont des liens capitalistiques et des mandats sociaux communs assumés par Thierry Leclerc et Jérémie Ifrah :

- Compagnie Colombus, en qualité de Gérant statutaire de la Société et Associé Commandité de la Société ;
- Financière Colombus : Délégué du Gérant en charge de la gestion de l'investissement (Investment Management) ;
- Colombus Asset Management en qualité de Délégué du Gérant en charge de la gestion immobilière (Asset Management) ;
- Colombus Property, en qualité de délégué du Gérant en charge de la gestion immobilière administrative (Property management).

Information chiffrée et commentée sur les éléments principaux de la gestion

Bilan Actif :

L'actif du bilan de la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 comprend :

- Les investissements en titres non cotés pour 15 M€
- Des avances en compte courant faite à la société 12 Cabanis pour 1,3 M€
- Le solde de trésorerie comprend 1 M€ d'avance en trésorerie qui a été restitué en janvier 2024 à la société Colombus Participations 1 (voir ci-dessus) et n'amène pas de remarques particulières

(En Euros)	31/12/2023	31/12/2022
IMMOBILISATIONS EN COURS	0,00	13 770,00
INSTRUMENTS FINANCIERS		
INSTRUMENTS FINANCIERS DE CAPITAL INVESTISSEMENT	16 696 396,20	16 050 366,26
- <i> négociés sur un marché règlementé ou assimilé</i>		
- actions	0,00	0,00
- <i> non négociés sur un marché règlementé ou assimilé</i>		
- actions	15 368 655,80	14 748 597,74
- obligations		
- avance en compte courant	1 327 740,40	1 301 768,52
AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS		
- OPCVM	0,00	0,00
- BSA	0,00	0,00
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS	15 696 396,20	16 050 366,26
CREANCES		
COMPTES FINANCIERS	1 303 753,59	745 917,56
TOTAL DE L'ACTIF	18 000 149,79	16 810 053,82

Bilan Passif :

Le bilan passif est composé principalement des souscriptions reçus depuis 2020, des commissions d'égalisation et de la plus-value réalisé sur l'apport des titres 107 Quai Dervaux à la SAS Colombus Participations 1, des frais de constitution de la SLP, du report à nouveau positif et du résultat négatif de l'exercice 2023.

Le poste des Autres instruments financiers correspond à une remontée de trésorerie pour un montant de 1 000 000 € réalisée par erreur de la SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 à la SLP en décembre 2023. Le remboursement intégral a été réalisé en janvier 2024.

(En Euros)	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAL	15 272 552,74	14 989 111,51
REPORT A NOUVEAU	74 658,08	-154 527,77
PLUS ET MOINS-VALUES NETTES	589 058,00	589 058,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	-113 600,16	229 185,85
	15 822 668,66	15 652 827,59
INSTRUMENTS FINANCIERS		
- Instruments financiers à terme	0,00	0,00
- Autres instruments financiers	1 000 000,00	0,00
DETTES	95 914,01	137 719,38
COMPTES FINANCIERS		
- Concours bancaires courants	0,00	0,00
- Compte courant associé	1 081 567,12	1 019 506,85
TOTAL DU PASSIF	18 000 149,79	16 810 053,82

Les dettes sont composées des éléments suivants :

(En Euros)	31/12/2023
Frais de gestion	11 121,91
Honoraires CAC	10 500,00
Dépositaire	24 752,97
Expert-Comptable	4 800,00
Frais de valorisation AIFM	18 000,00
Frais de commercialisation	4 400,00
Commission non acquise (rétrocessions en attente)	32 685,66
Frais juridiques	13 200,00
Dette Compagnie Colombus (provision site internet)	6 600,00
Rétrocession sur droits d'entrée	2 500,00
Refacturation des frais de déplacement	40,10
TOTAL	95 914,01

Les produits sont composés des régulations sur plus-values nettes réalisées d'exercices antérieurs et des intérêts courus sur les avances en comptes courant :

(En Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur instruments financiers de capital investissement	0,00	249 600,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	25 971,88	31 454,18
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres charges financières	-76 589,48	-19 506,85
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (I)	-50 617,60	261 547,53
249 600,00		
Autres produits (II)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (III)	-199 599,39	-228 864,41
RESULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (I+II+III)	-250 216,99	32 682,92
Régularisation des revenus de l'exercice (IV)	136 616,83	196 502,93
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (V)	0,00	0,00
RESULTAT (I+II+III+IV+V)	-113 600,16	229 185,85

Les autres charges financières correspondent aux intérêts des comptes courants d'associés consenties par la SC Financière Chatel et la Financière Colombus.

Les frais de gestion et de fonctionnement comprennent principalement les frais suivants :

(En Euros)	31/12/2023
Frais de gestion	43 092,12
Honoraires CAC	21 300,00
Dépositaire	23 526,77
Expert-Comptable	12 000,00
Avocats juridique	2 160,00
Frais de valorisation AIFM	18 000,00
Autres charges externes (site internet, frais de reporting...)	15 570,50
Frais divers (Mise à jour DIC PRIIPS)	2 750,00
Frais de commercialisation	61 200,00
TOTAL	199 599,39

Hors-Bilan :

Dans le cadre de l'émission obligataire côté réalisée par la SAS Columbus Participations 1, la SLP a signé une convention de nantissement de compte de titres financiers en tant que constituant avec le représentant de la masse Aether Financial Services pour nantir l'intégralité des 14.618.348 titres financiers de la SAS Columbus Participations 1 détenu par la société au profit de la Masse et du Représentant de la Masse de l'obligation côté dont l'intermédiaire est Invest Securities. **Affectation du résultat :**

Le gérant propose d'affecter la perte de l'exercice du Compartiment 1 s'élevant à un montant de -113 600,16 euros, de la manière suivante :

- Résultat déficitaire de l'exercice : -113 600,16 euros
- Affectation des -113 600,16 au compte « report à nouveau »
- Solde du compte « report à nouveau » : -38 942,08 euros

Les comptes de régularisations s'élèvent au 31 décembre 2023 à 374 286,96 euros.

Modifications du prospectus :

Le Gérant a souhaité apporter des précisions dans les statuts dans un soucis de transparence totale avec les pratiques du fonds. Par ailleurs, et dans la perspective du lancement d'une nouvelle SLP courant 2023, ayant la même stratégie que la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1, il nous est apparu nécessaire d'approfondir les règles de co-investissements qui pourraient avoir lieu lors des futures acquisitions entre les fonds, avec des associés de la SLP ou avec des investisseurs tiers.

Pour ce faire, des modifications statutaires ont été approuvées à l'unanimité par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2023 et les articles suivants ont été modifiés :

- Modification du Préambule des statuts de la Société ;
- Modification et ajout de définitions dans l'article 1 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 6 des statuts ;
- Intégration de la stratégie d'investissement durable du Compartiment 1, insertion d'un nouvel article 52.2 aux statuts ;
- Rectification d'erreurs matérielles dans la définition de la période d'investissement du Compartiment 1 et modification corrélative de l'article 52.4.7 des statuts de la Société ;

- Modification des règles de co-investissement et modification corrélative des articles 52.5 et 52.6 des statuts de la Société ;
- Suppression des commissions de rachat des parts concernées du Compartiment 1, modification corrélative des articles 61.5 et 68 des statuts ;
- Modification des modalités de fixation de la Commission de Gestion, modification corrélative de l'article 69.1 des statuts et insertion de la définition de « Commission de Fund Management » dans l'article 45 des statuts de la Société ;
- Modification des modalités de fixation de la rémunération du Gérant et modification corrélative de l'article 69.2 des statuts de la Société ;
- Transformation du Comité du Compartiment 1 en Comité Consultatif, modification des règles de fonctionnement et modification corrélative de l'article 71 des statuts de la Société.

Gouvernance des filiales :

Sur une décision de l'associé unique en date du 15 mai 2023, la société Colombus Participations 1 a pris acte de la démission de la société Compagnie Colombus de ses fonctions de présidente et de la démission de la société Acer Finance de ses fonctions de Directeur Général. La société Acer Finance a été nommée Présidente de la société Colombus Participations 1 et a accepté ses fonctions pour une rémunération de 0,12% HT annuelle sur la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par la société.

Pour l'ensemble des filiales (hors SAS Colombus Participations 1), des AG ont eu lieu le 15 mai 2023 et le 31 juillet 2023 (pour la SAS 107 Quai Dervaux) et ont acté :

- La rémunération du Président s'élève à 0,37% HT annuelle sur la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par la société
- La démission de la société Compagnie Colombus de ses fonctions de président et la nomination de la société Acer Finance en tant que nouveau président
- La démission de la société Acer Finance de ses fonctions de Directeur Général

Pour rappel, avant le 15 mai 2023, l'ensemble des filiales était facturé comme suit :

- La rémunération du Président s'élevait à 0,25% HT annuelle sur la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par la société
- La rémunération du Directeur Général s'élevait à 0,12% HT annuelle sur la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par la société

Endettement :

Depuis la décision du gérant de modifier (avec l'accord de l'Associé Commandité conformément à l'article 29.2) en date de 20 décembre 2021, l'article 54 des statuts indique que la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 peut employer un effet de levier direct s'élevant jusqu'à soixante (60) % de son Actif Brut et que ce taux est apprécié au 31 décembre de chaque année.

DENOMINATION JURIDIQUE		MONTANT DU LEVIER	ACTIF BRUT	TAUX
SLP Colombus REIM Compartiment 1	<i>Emprunt Bancaire</i>	0,00 €		
	<i>Compte courant*</i>	1 081 567,12 €		
	TOTAL	0,00 €	17 000 149,79 €	6%

*Les comptes courant bloqués sont considérés comme des quasi-fonds propres et non de la dette et par conséquent ne sont pas inclus dans le montant du levier.

Pour information, la filiale SAS Colombus Participations 1 a émis 2 obligations au cours de l'exercice pour un montant total de 6 602 500 € (intérêts courus inclus) et bénéficie d'un prêt participatif de la part de la SC Financière Chatel pour un montant total de 1 765 775 € (intérêts courus inclus).

En intégrant l'effet de levier de la SAS Colombus Participations 1 et par transposition, le ratio représenterait 56% de l'actif brut de la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1.

Ce levier ne tient pas compte du niveau de levier propre (donc un levier indirect pour le Compartiment 1) de toute société de projet qui ne peut excéder quatre-vingt-cinq (85) % de la **valeur d'expertise des Actifs immobiliers** de cette société de projet.

En conséquence, les effets de levier du Compartiment et des sociétés de projet au 31 décembre 2023 sont exposées ci-après en prenant en compte la quote-part de détention et en l'appliquant à l'endettement et à la valeur d'expertise des actifs immobiliers :

DENOMINATION JURIDIQUE		MONTANT DU LEVIER	VALEUR D'EXPERTISE DES ACTIFS IMMOBILIERS	TAUX
Colombus Shop SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	4 336 701,00 €		
	<i>Compte courant*</i>	0,00 €		
	TOTAL	4 336 701,00 €	6 600 000,00 €	66%

12 Cabanis SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	8 163 505,35 €		
	<i>Compte courant*</i>	2 647 332,35 €		
	TOTAL	10 810 837,70 €	13 000 000,00 €	63%
107 Quai Dervaux SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	6 883 048,00 €		
	<i>Compte courant*</i>	0,00 €		
	TOTAL	6 883 048,00 €	12 670 000,00 €	54%
79 Rousseau SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	3 658 775,12 €		
	<i>Compte courant*</i>	1 348 204,32 €		
	TOTAL	5 006 979,44 €	5 599 080,00 €	65%
Colombus Etoile SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	1 857 034,00 €		
	<i>Compte courant*</i>	0,00 €		
	TOTAL	1 857 034,00 €	3 340 000,00 €	56%

Colombus Five Stars SAS	Emprunt Bancaire	6 148 682,65 €		88%
	Compte courant*	719 352,15 €		
	TOTAL	6 868 034,80 €	6 957 500,00 €	
Colombus Francilien SAS	Emprunt Bancaire	1 799 132,40 €		69%
	Compte courant*	437 628,00 €		
	TOTAL	2 236 760,40 €	2 601 000,00 €	
Colombus Chevaleret SAS	Emprunt Bancaire	13 841 738,00 €		69%
	Compte courant*	0,00 €		
	TOTAL	13 841 738,00 €	20 100 000,00 €	

*Les comptes courant bloqués sont considérés comme des quasi-fonds propres et non de la dette et par conséquent ne sont pas inclus dans le montant du levier.

Le ratio d'endettement pour la filiale SAS Colombus Five Stars (85%) est dépassé et s'élève à 88%. Cela s'explique par la baisse de valeur immobilière subie lors du 4^{ème} trimestre 2023.

Afin d'apurer ce dépassement de ratio, Il est prévu :

- de recapitaliser cette filiale en vue de réaliser de nouvelles acquisitions financées à environ 70% d'endettement bancaire, ce qui fera redescendre ce ratio LTV en dessous des 85%, et/ou
- de céder tout ou parti des actifs détenus par la SAS Colombus Five Stars et de rembourser de manière anticipée la dette bancaire.

Quotas juridiques et fiscaux :

Le Quota Juridique :

Conformément à l'article L.214-28 du CMF, les Actifs du Compartiment 1, doivent être constitués, pour cinquante (50) % au moins, de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34 du CMF, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans leur Etat de résidence

Le Quota Fiscal :

Pour permettre aux Associés Commanditaires français de bénéficier d'avantages fiscaux en France, le Compartiment 1 doit respecter également un quota fiscal de cinquante (50) % défini à l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts (le « Quota Fiscal »). Cet article dispose qu'outre les conditions prévues à l'article L. 214-28 du CMF, les titres pris en compte dans le Quota Juridique doivent être émis par des sociétés (i) ayant leur siège dans un Etat membre de l'Union Européenne ou dans un autre Etat partie à l'Accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, (ii) qui exercent une activité mentionnée à l'article 34 du Code Général des Impôts (commerciale, industrielle ou artisanale), et (iii) qui sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France.

NATURE DES RATIOS	REGLES	MONTANT DES TITRES ELIGIBLES	MONTANT LIBERE DES SOUSCRIPTIONS	RATIO	RESPECT DU RATIO
Quota Juridique	> 50% titres éligibles non cotés	12 390 757,46 €	15 088 589,48 €	82%	OUI
Quota Fiscal	> 50% titres éligibles	12 390 757,46 €	15 088 589,48 €	82%	OUI

Ratio prudentiels règlementaires :

Le Compartiment 1 n'est pas tenu de respecter de ratios de division de risques ou d'emprises

Commission d'égalisation :

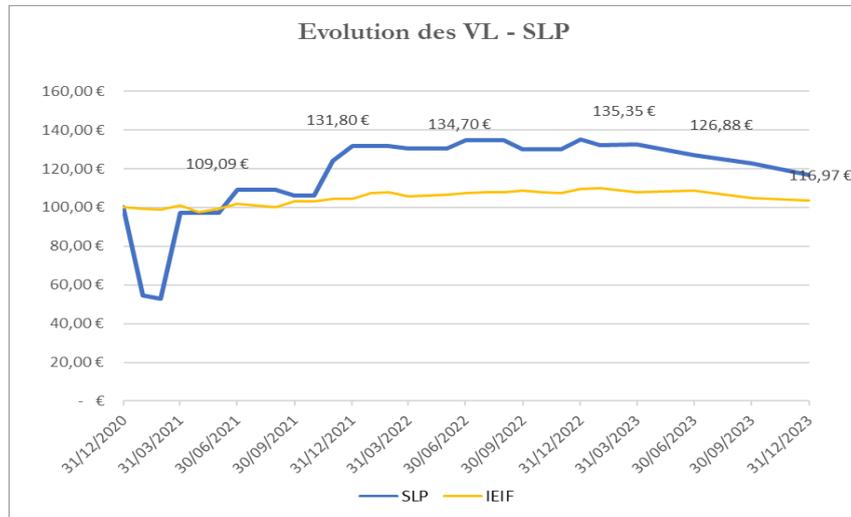
Les commissions d'égalisation unitaire (montant/ part) ont évolué de la manière suivante au cours de l'année 2023 :

Montant des commissions d'égalisation unitaires	Part C	Part GP	Part I	Part R	Part W	Part P
31/01/2023	4,77 €	4,77 €	4,77 €	5,70 €	5,76 €	-
31/03/2023	4,84 €	4,84 €	4,84 €	5,88 €	6,00 €	-
30/06/2023	5,01 €	5,01 €	5,01 €	6,38 €	6,41 €	-
30/09/2023	4,92 €	4,92 €	4,92 €	6,62 €	6,56 €	-
31/12/2023	5,17 €	5,17 €	5,17 €	7,07 €	7,21 €	-

Evolution de la Valeur Liquidative des parts :

Date	Parts GP	Parts I	Parts C	Parts R	Parts W	Parts P
22/12/2020	100 €	100 €	100 €	-	-	-
31/01/2021	54,69 €	54,69 €	54,69 €	-	-	-
28/02/2021	52,66 €	52,66 €	52,66 €	-	-	-
31/03/2021	97,136 €	97,136 €	97,136 €	-	-	-
30/06/2021	109,088 €	109,088 €	109,088 €	109,088 €	-	-
30/09/2021	106,313 €	106,313 €	106,313 €	106,313 €	-	-
30/11/2021	123,941 €	123,941 €	123,941 €	123,941 €	123,941 €	-
31/12/2021	131,803 €	131,803 €	131,803 €	131,803 €	131,803 €	-
31/03/2022	130,550 €	130,457 €	130,457 €	130,313 €	130,366 €	-
30/06/2022	134,819 €	134,819 €	134,819 €	134,311 €	134,403 €	-
30/09/2022	130,046 €	130,046 €	130,046 €	129,307 €	129,307 €	-
31/12/2022	135,588 €	135,588 €	135,588 €	134,713 €	134,676 €	-
31/01/2023	132,415 €	132,415 €	132,415 €	131,485 €	131,419 €	-
31/03/2023	132,878 €	132,878 €	132,878 €	131,398 €	131,419 €	-
30/06/2023	127,288 €	127,288 €	127,288 €	125,918 €	125,888 €	-
30/09/2023	123,104 €	123,104 €	123,104 €	121,401 €	121,457 €	-
31/12/2023	117,494 €	117,494 €	117,494 €	115,458 €	115,599 €	-

Performance de la SLP Columbus Reim – Compartiment 1 :

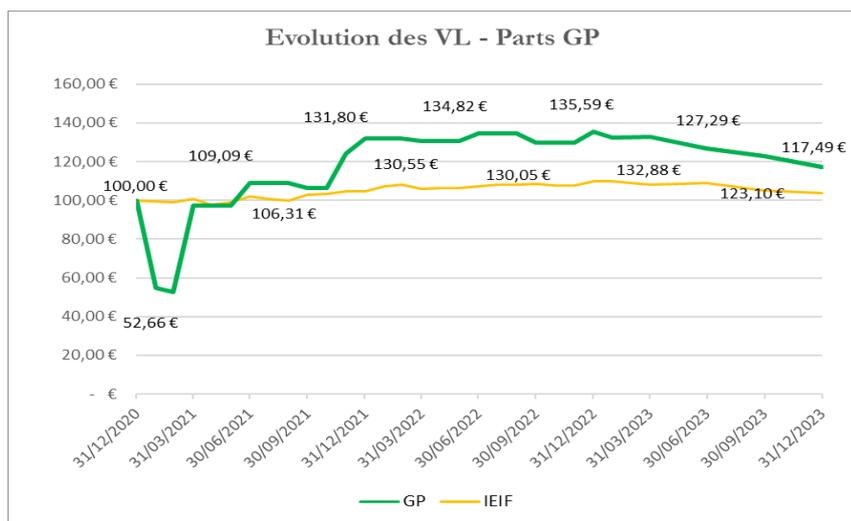


Performance glissante du fonds au 31/12/2023	
3 mois	- 4,64%
6 mois	- 7,81%
1 an	- 13,58%
3 ans	+ 16,97%

Au 31 décembre 2023, la valeur liquidative de la SLP Columbus REIM Compartiment 1 s'établit à 116,972 € affichant ainsi une performance annuelle de -13,58 %. Cette évolution s'explique principalement par :

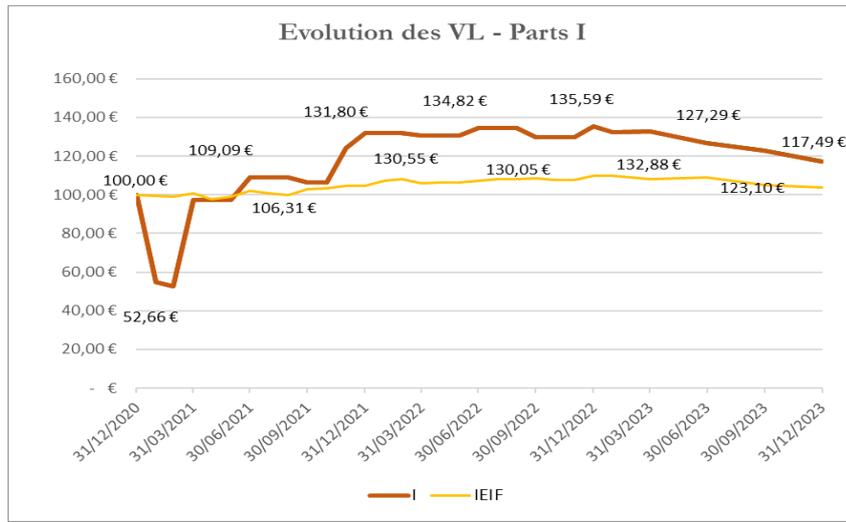
- La baisse de la plus-value latente de la valorisation des participations détenus en portefeuille (-1 822 K€ au niveau de la SAS Columbus Participations 1 et -308 K€ au niveau de la SAS 12 Cabanis) du fait de :
 - o La hausse des taux de rendement impactant la valorisation des actifs immobiliers détenus en portefeuille ; et
 - o L'impact du coût de la dette suite au relèvement des taux d'intérêt.
- Le résultat déficitaire de l'exercice avec des frais de gestion et de fonctionnement excédant les produits.

Performance de la part GP :



Performance glissante de la part GP au 31/12/2023	
3 mois	- 4,56%
6 mois	- 7,69%
1 an	- 13,34%
3 ans	+ 17,49%

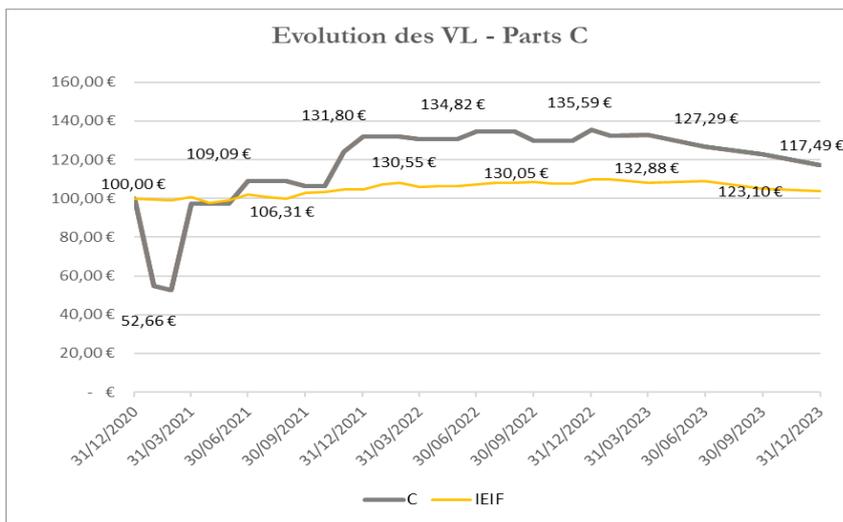
Performance de la part I :



Performance glissante de la part I au 31/12/2023

3 mois	- 4,56%
6 mois	- 7,69%
1 an	- 13,34%
3 ans	+ 17,49%

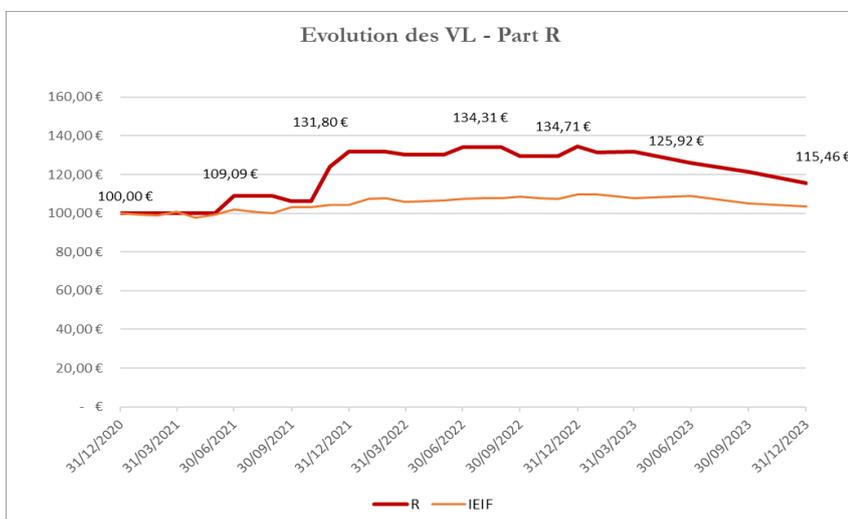
Performance de la part C :



Performance glissante de la part C au 31/12/2023

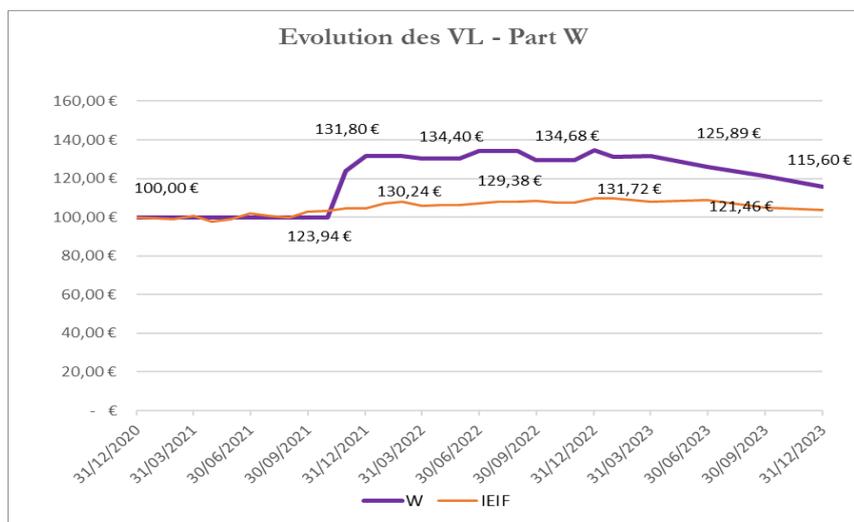
3 mois	- 4,56%
6 mois	- 7,69%
1 an	- 13,34%
3 ans	+ 17,49%

Performance de la part R



Performance glissante de la part R au 31/12/2023

3 mois	- 4,90%
6 mois	- 8,31%
1 an	- 14,29%
3 ans	+ 15,46%

Performance de la part W :

Performance glissante de la part W au 31/12/2023

3 mois	- 4,90%
6 mois	- 8,31%
1 an	- 14,29%
3 ans	+ 15,46%

Les performances glissantes des parts illustrées ci-dessus représentent l'évolution de la VL par rapport à la valeur nominale de chaque catégorie de parts et ne peuvent pas être comparés au TRI.

En effet, le calcul du TRI considère les flux des souscriptions (avec commission d'égalisation inclus) qui ont été réalisées à des VL et dates différentes selon la période de souscription et l'actif net de la SLP à fin décembre 2023.

Taux de rendement interne (TRI) du fonds :

Au 31/12/2023, le TRI du fonds ressort à 0,88% contre un TRI Cible de 11,91% prévu dans les supports commerciaux.

Date	Souscription	Actif Net	TRI 31/12/2023
22/12/2020	300 000,00 €		
31/03/2021	5 601 857,26 €		
30/06/2021	2 600 000,00 €		
30/11/2021	500 000,00 €		
31/12/2021	250 000,00 €		
31/03/2022	1 100 000,00 €		
30/06/2022	750 000,00 €		
30/09/2022	1 300 000,00 €		
31/12/2022	600 000,00 €		
31/01/2023	200 000,00 €		
31/03/2023	350 000,00 €		
30/09/2023	2 000 000,00 €		
31/12/2023		15 822 668,66 €	0,88 %

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Evènements post clôture

1 acte authentique a été signé :

- Parking Chevaleret via la filiale « Colombus Chevaleret », acte authentique signé le 14/05/2024 pour 28 K€ hors droit

Analyses financières

Tableau des cinq derniers exercices :

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE			
Capital social	15 088 589 €	12 638 624 €	9 020 289 €
Nombre d'actions ordinaires existantes			
Nombre d'actions à dividendes prioritaires existantes			
Nombre maximal d'actions futurs à créer			
- Par conversion d'obligation			
- Par exercice de droit de souscription			
OPERATION ET RESULTATS			
Chiffre d'affaires hors taxes	25 972 €	281 054 €	42 358 €
Résultat avant impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-113 600 €	229 186 €	- 154 528 €
Impôts sur les bénéfices			
Participation des salariés au titre de l'exercice			
Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-113 600 €	229 186 €	- 154 528 €
RESULTAT PAR ACTION			
Résultat après impôts, participations des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions			
Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions			
Dividende distribué à chaque action			
PERSONNEL			
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice			
Montant de la masse salariale de l'exercice			
Montant des sommes versées au titres des avantages sociaux de l'exercice			

Sommes Distribuables :

ACOMPTES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE						
Date	Montant total	Montant unitaire	Crédit totaux	d'impôt	Crédit unitaires	d'impôt
			NEANT			
Total acomptes						
(En Euros)			31/12/2023			31/12/2022
SOMMES RESTANT A AFFECTER						
Report à nouveau			74 658,08			-154 527,77
Résultat			-113 600,16			229 185,85
TOTAL			-38 942,08			74 658,08
AFFECTATION						
Distribution						
Report à nouveau de l'exercice			-38 942,08			74 658,08
Capitalisation						
TOTAL			-38 942,08			74 658,08
INFORMATIONS RELATIVES AUX TITRES OUVRANT DROIT A DISTRIBUTION						
Nombre de titres						
Distribution unitaire						
Crédits d'impôts et avoirs fiscaux (montant global)						
provenant de l'exercice						
provenant de l'exercice N-1						
provenant de l'exercice N-2						
provenant de l'exercice N-3						
provenant de l'exercice N-4						

(*) Date de constitution le 15/12/2020

(En Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-value réalisées nettes		
Plus et moins-value réalisées nettes	0	0
Acomptes sur plus et moins-value réalisées nettes au titre de l'exercice (*)	0	0
Plus et moins-value réalisées nettes à affecter	0	0
Plus et moins-value réalisées nettes antérieures non distribuées	589 058	589 058
Sommes distribuables au titre des Plus et moins-value réalisées	589 058	589 058
Affectation :		
Distribution		
Report des plus et moins-value réalisées nettes	589 058	589 058
Capitalisation		
TOTAL	589 058	589 058
*Information relatives aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés		
**Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	135 268,98	115 646,98
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

Sommes distribuées : Aucunes sommes ont été distribuées au titre de l'exercice 2022 par la SLP COLOMBUS REIM Compartiment 1.

Délai de paiement fournisseurs :

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)
I - Article D. 441I.-1 ° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						2
Montant total des factures concernées			40.1		6.600	6.640
Pourcentage du montant total des achats h. t. de l'exercice	%	%	0.02 %	%	3.31 %	3.33 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées			(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal -article L 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)			
Nombre de factures exclues			Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	O Délais contractuels :		
Montant total des factures exclues				O Délais légaux : 60		
II - Article D. 441I.-2 ° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées						
Pourcentage du chiffre d'affaires h. t. de l'exercice	%	%	%	%	%	%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées			(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal -article L 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)			
Nombre de factures exclues			Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	O Délais contractuels :		
Montant total des factures exclues				O Délais légaux : 60		
III - Article D. 441.-II : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						1
Montant total des factures concernées			40.1			40.1
Pourcentage du montant total des achats h. t. de l'exercice	%	%	0.02 %	%	%	0.02 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées			(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal -article L 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)			
Nombre de factures exclues			Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	O Délais contractuels :		
Montant total des factures exclues				O Délais légaux : 60		
IV - Article D. 441.-II : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées						
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice	%	%	%	%	%	%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées			(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal -article L 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)			
Nombre de factures exclues			Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	O Délais contractuels :		
Montant total des factures exclues				O Délais légaux : 60		

Activité de recherche & développement : Au titre de l'exercice 2023, la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 n'a réalisée aucune activité de recherche et développement.

Informations relatives à la Société de Gestion

Politique de rémunération :

Afin qu'elle ne constitue pas une source de risques pour la société de gestion, la présente politique a pour objectif de décrire l'organisation et les principes en vigueur au sein d'ACER FINANCE en matière de rémunération de ses collaborateurs.

En particulier, au titre de sa mission de gouvernance de l'entreprise, la Direction Générale d'ACER FINANCE a notamment la charge de la gestion des ressources humaines (recrutements, évolution des carrières des collaborateurs salariés, etc.) avec, comme objectif principal, de pérenniser une équipe de qualité tout en n'encourageant pas la prise de risque.

Ainsi, la politique précise les modalités de détermination et de versement de l'enveloppe globale des rémunérations allouées par la Direction Générale au titre d'un exercice donné, aux collaborateurs concernés, cette enveloppe globale comprenant la rémunération fixe et la rémunération variable (contractuelle ou bonus exceptionnel).

L'ensemble des dispositions mises en exergue s'applique aux « preneurs de risque » : ces derniers sont identifiés au regard des fonctions exercées mais également de leur niveau de rémunération globale, en particulier si cette dernière se situe dans la même tranche de rémunération que celle des preneurs de risque et si leur activité professionnelle peut avoir une incidence significative sur les prises de risques de la société de gestion ou des portefeuilles gérés.

Au sein d'ACER FINANCE, les « preneurs de risque » correspondent aux collaborateurs identifiés ci-dessous au regard des fonctions exercées :

- les dirigeants de la société de gestion,
- les gérants des OPC et des mandats gérés par la société de gestion.

Toutefois, par souci d'équité et d'homogénéité de traitement, la Direction Générale a décidé d'étendre les principes de la présente politique de rémunération à l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion, y compris les fonctions supports.

Cette politique s'applique aux rémunérations numéraires suivantes, actuellement en vigueur au sein d'ACER FINANCE :

- la part fixe des rémunérations des collaborateurs, définie au sein du contrat de travail signé entre ACER FINANCE et le collaborateur. Elle récompense la bonne exécution de son travail.
- la part variable de la rémunération des collaborateurs, définie au sein du contrat de travail de certains collaborateurs, s'appuyant sur des objectifs à atteindre en termes de chiffre d'affaires généré dans le cadre de la gestion de portefeuille ou du développement de la clientèle,
- le bonus, rémunération exceptionnelle versée à la discrétion de la Direction Générale, visant à gratifier l'implication des collaborateurs dans la vie de la société, la prise en charge de projets divers.

Les principes de la politique de rémunération sont décrits de manière exhaustive dans la politique mise à votre disposition sur notre site internet www.lb-af.com.

Tableau des rémunérations versées en 2023
En brut, en K€

Catégorie	Rémunération fixes	Rémunération variables	TOTAL
Direction Générale	685,03	-	685,03
Equipe de Gestion	448,80	42,93	491,72
Fonction commerciales	221,21	119,98	341,19
Fonction supports	233,26	8,70	241,96
TOTAL	1 588,30	171,61	1 759,91

La politique de rémunération d'ACER FINANCE est conforme à la directive AIFM.

La politique de rémunération d'ACER FINANCE vise à aligner, compte tenu de la stratégie, des objectifs et de la politique de risque de la société, les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

Par ailleurs, ACER FINANCE entend bénéficier du principe de proportionnalité et ne pas ainsi être soumise à l'intégralité des critères pour les « preneurs de risque ». A cet effet, ACER FINANCE a procédé à l'analyse des critères pertinents prévus par la directive notamment :

- La taille :
ACER FINANCE emploie moins de 50 salariés et moins de 10 personnes seulement sont considérées comme des preneurs de risques ou des personnes identifiées.
- L'organisation interne :
ACER FINANCE a pris la forme juridique d'une Société Anonyme dotée d'un Conseil d'administration, dirigée uniquement par un Président et des Directeurs Généraux.
La gestion quotidienne d'ACER FINANCE est assurée par les dirigeants, qui, dans le cadre de la stratégie arrêtée et du budget fixé par le Conseil d'administration, et sous le contrôle de ce dernier, assurent la gestion des différentes branches d'activités d'ACER FINANCE et la coordination avec les fonctions transversales telles que la gestion des risques, la communication, le développement de nouvelles activités.
Les dirigeants ont également pour mission de veiller à la bonne exécution des décisions qui auront été prises.
- La nature, la portée et la complexité des activités :
ACER FINANCE exerce l'activité de gestion de FIA immobilier ou non cotés. Les véhicules gérés sont peu complexes (fonds professionnels spécialisés, fonds professionnel de capital investissement) et réservés, à ce jour, à des investisseurs professionnels ou assimilés susceptibles d'investir plus de 100 000 euros dans un même FIA.
Par ailleurs, les stratégies d'investissement mises en œuvre sont réputées non complexes : prises de participations dans des actifs immobiliers de manière directe ou indirecte, pas de recours à des techniques d'arbitrage ou visant à accroître de façon considérable le levier du fonds ou encore reposant sur des facteurs de risque non standards (corrélation, volatilité, dividendes, matières premières...)
Les fonds sont par nature exposés à des marchés non classiques (actifs immobiliers) nécessitant des techniques d'évaluation particulières, conformes aux standards de marché, reposant sur un ou plusieurs experts immobiliers et documentées dans la procédure d'évaluation.
De plus, les instruments financiers utilisés sont considérés comme ne présentant pas de particularités (pas d'utilisation de contrats dérivés non standards au sens de l'Annexe 2 du

Règlement Délégué n° 231/2013 ainsi que de l'Instruction AMF 2011-15). Dès lors, les FIA ne font pas appel à des techniques avancées de mesures des risques (telles qu'un suivi à l'aide d'une mesure de perte potentielle maximale comme une Value at Risk - VAR).

o Les différentes catégories de personnel :

ACER FINANCE étant de taille entrepreneuriale, seuls les mandataires sociaux peuvent contracter pour le compte de la société sauf délégation de pouvoirs consentis par les dirigeants. Les décisions d'investissement ou de désinvestissement pour les fonds gérés sont prises de manière unanime par le Comité d'investissement.

Les collaborateurs « preneurs de risque » ou « identifiés » le sont au regard des fonctions exercées et du niveau de leur rémunération, si leur activité professionnelle peut avoir une incidence significative sur les prises de risques de la Société de Gestion ou du FIA géré.

Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) n'a été versé au cours de l'exercice 2023.

Procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties :

ACER FINANCE a établi une politique de sélection des intermédiaires dans laquelle elle définit les critères de choix et la manière dont elle contrôle la qualité d'exécution des prestataires sélectionnés.

La gestion des intermédiaires financiers est effectuée en fonction de trois critères : la qualité de la recherche, la qualité de l'exécution et du prix, la qualité du Back Office pour les opérations de règlement-livraison.

Critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance dans la politique d'investissement :

Nous vous rappelons que la SLP COLOMBUS REIM – Compartiment 1 ne prend pas en compte les risques de durabilité dans sa stratégie d'investissement et ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Elle n'a pas d'objectif d'investissement durable et ne répond pas à la définition des articles 8 et 9 SFDR. Ainsi, la SLP COLOMBUS REIM – Compartiment 1 s'aligne sur l'article 6 du Règlement SFDR.

Ainsi, les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

COLOMBUS REIM

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

COLOMBUS REIM

Siège social : 12 avenue de Pierre Premier de Serbie – 75116 paris
Société de Libre Partenariat au capital variable
Siren : 892 271 479

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la SLP Columbus Reim - Compartiment 1,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Fonds Professionnel Spécialisé Columbus Reim – Compartiment 1 constitué sous forme de société libre de partenariat (SLP) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SLP à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans la note "II. Règles et méthodes comptables" de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux SLP, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

En application de la loi nous vous signalons que la Société de Gestion n'ayant finalisé que tardivement les éléments du rapport annuel, ce dernier n'a pas pu vous être adressé dans les délais prévus par l'article 70.2 des statuts soit dans un délai de 4 mois à compter de la fin de l'exercice comptable.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient au Gérant d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au Gérant d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SLP ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé,

influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SLP.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SLP à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 3 juin 2024,

Le Commissaire aux comptes

Johana Boutron

JBB & Associés

Johana Boutron

✓ Certified by  yousign

SLP COLOMBUS REIM-COMPARTIMENT 1



DOCUMENT ANNUEL

31 décembre 2023



Cabinet FI PARTNERS

ACTIF (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
IMMOBILISATIONS EN COURS	-	13 770,00
INSTRUMENTS FINANCIERS		
INSTRUMENTS FINANCIERS DE CAPITAL INVESTISSEMENT	16 696 396,20	16 050 366,26
- <i> négociés sur un marché réglementé ou assimilé</i>		
- actions	0,00	0,00
- <i> non négociés sur un marché réglementé ou assimilé</i>		
- actions	15 368 655,80	14 748 597,74
- obligations		
- avance en compte courant	1 327 740,40	1 301 768,52
 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS		
- OPCVM		
-BSA		
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS	16 696 396,20	16 050 366,26
 CREANCES		
 COMPTES FINANCIERS	1 303 753,59	745 917,56
 TOTAL DE L'ACTIF	18 000 149,79	16 810 053,82

(*) Date de constitution le 15/12/2020

PASSIF (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAL	15 272 552,74	14 989 111,51
REPORT A NOUVEAU	74 658,08	-154 527,77
PLUS ET MOINS-VALUES NETTES	589 058,00	589 058,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	-113 600,16	229 185,85
	15 822 668,66	15 652 827,59
INSTRUMENTS FINANCIERS		
- Instruments financiers à terme		
- Autres instruments financiers	1 000 000,00	
DETTES	95 914,01	137 719,38
COMPTES FINANCIERS		
- Concours bancaires courants		
- Compte courant associé	1 081 567,12	1 019 506,85
TOTAL DU PASSIF	18 000 149,79	16 810 053,82

COMPTE DE RESULTAT (en €)

(en Euros)	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS SUR OPERATIONS FINANCIERES		
Produits sur instruments financiers de capital investissement (dividendes)	0,00	249 600,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	25 971,88	31 454,18
TOTAL I	25 971,88	281 054,18
CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES		
Charges sur instruments financiers à terme		
Autres charges financières	76 589,48	19 506,85
TOTAL II	76 589,48	19 506,85
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (I-II)	-50 617,60	261 547,33
Autres produits (III)		
Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV)	199 599,39	228 864,41
RESULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (I-II+III-IV)	-250 216,99	32 682,92
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	136 616,83	196502,93
Acomptes sur résultat versés au titres de l'exercice(VI)		
RESULTAT (I-II+III-IV+/-V-VI)	-113 600,16	229 185,85

HORS BILAN AU 31/12/23

ENGAGEMENTS RECUS :

Aucun

ENGAGEMENTS DONNES :

Nantissement des 14.618.348 titres financiers de la SAS Colombus Participations 1.

SLP COLOMBUS REIM- COMPARTIMENT 1

SOCIETE DE LIBRE PARTENARIAT

ANNEXE DES

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023

I – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

- ✓ L'évolution du capital au cours de la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 a été le suivant :
 - Souscriptions de parts R pour un montant de 550.000 € (y compris commission d'égalisation)
 - Souscriptions de parts I pour un montant de 2.000.000 € (y compris commission d'égalisation)

- ✓ De nouvelles acquisitions ont été signées par les filiales détenues indirectement par la SLP :
 - Signature de l'acte de vente entre la SCPI NOVAPIERRE 1 et la SAS COLOMBUS SHOP le 21 février 2023 pour un prix net vendeur de 1.750.000 € financé à hauteur de 1.400.000 € par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche Comté portant sur les acquisitions de :
 - Un commerce pied d'immeuble loué à la société restaurant/bar « La Stella » situé au 158 Avenue Daumesnil 75012 PARIS pour un prix net vendeur de 900.000 € ; et
 - Un commerce pied d'immeuble loué à la société de bar à vin « La Zinguerie » situé au 95 rue du Chemin Vert 75011 PARIS pour un prix net vendeur de 850.000 €.

- ✓ Portefeuille Chevaleret : une promesse de vente a été signée entre les sociétés SCI AD 13, GODA, SCI GRANOAH, SCI MONDAO et SCI OLIAS d'une part et la SAS COLOMBUS PARTICIPATION 1 d'autre part, le 20 décembre 2022, portant sur l'acquisition d'un immeuble mixte de bureaux et d'habitation situé dans Paris intra-muros pour une surface totale de 2 500 m², pour un montant HD de 18.000.000 €. Un avenant a été signé le 15 juin 2023 entre les parties pour reporter la date de signature de l'acte de vente prévue le 15 juin 2023 au 25 juillet 2023. Un 2^{ème} avenant à la promesse de vente a été signé entre les parties le 19 juillet 2023 pour reporter la date de signature de l'acte de vente au 20 septembre 2023. Pour atteindre les fonds propres requis de l'opération, deux émissions obligataires ont été réalisées par la société Colombus Participations 1 (filiale à 100% de la SLP) avec l'accord du Comité Consultatif dont voici les caractéristiques présentées ci-après :

Date d'émission	Octobre 2023	Novembre 2023
Montant de la 1^{ère} tranche	2,5 M€	4 M€
Taux d'intérêt annuel	11,5%	8,5%
Taux d'intérêt complémentaire à l'échéance	-	1,5%
Maturité	30 mois	48 mois
Pas de pénalité de remboursement après	9 mois	36 mois
Intermédiaire	Mosaic	Invest Securities
Nature	Non côté	Côté

- ✓ Des nouveaux statuts ont été approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2023. Le Gérant a souhaité apporter des précisions dans les statuts dans un souci de transparence totale avec les pratiques du fonds. Par ailleurs, et dans la perspective du lancement d'une nouvelle SLP courant 2023, ayant la même stratégie que la SLP COLOMBUS REIM, il nous est apparu nécessaire d'approfondir les règles de co-investissements qui pourraient avoir lieu lors des futures acquisitions entre les fonds, avec des associés de la SLP ou avec des investisseurs tiers. Les articles suivants ont donc été modifiés :
 - Modification du Préambule des statuts de la Société ;
 - Modification et ajout de définitions dans l'article 1 des statuts de la Société ;
 - Modification de l'article 6 des statuts ;
 - Intégration de la stratégie d'investissement durable du Compartiment 1, insertion d'un nouvel article 52.2 aux statuts ;
 - Rectification d'erreurs matérielles dans la définition de la période d'investissement du Compartiment 1 et modification corrélative de l'article 52.4.7 des statuts de la Société ;
 - Modification des règles de co-investissement et modification corrélative des articles 52.5 et 52.6 des statuts de la Société ;
 - Suppression des commissions de rachat des parts concernées du Compartiment 1, modification corrélative des articles 61.5 et 68 des statuts ;
 - Modification des modalités de fixation de la Commission de Gestion, modification corrélative de l'article 69.1 des statuts et insertion de la définition de « Commission de Fund Management » dans l'article 45 des statuts de la Société ;
 - Modification des modalités de fixation de la rémunération du Gérant et modification corrélative de l'article 69.2 des statuts de la Société ;
 - Transformation du Comité du Compartiment 1 en Comité Consultatif, modification des règles de fonctionnement et modification corrélative de l'article 71 des statuts de la Société.

- ✓ Des changements de gouvernance ont eu lieu au niveau des filiales
 - Sur une décision de l'associé unique en date du 15 mai 2023, la société Columbus Participations 1 a pris acte de la démission de la société Compagnie Columbus de ses fonctions de présidente et de la démission de la société Acer Finance de ses

fonctions de Directeur Général. La société Acer Finance a été nommée Présidente de la société Columbus Participations 1 et a accepté ses fonctions pour une rémunération de 0,12% HT annuelle sur la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par la société. Pour l'ensemble des filiales (hors SAS Columbus Participations 1), des AG ont eu lieu le 15 mai 2023 et le 31 juillet 2023 (pour la SAS 107 Quai Dervaux) et ont acté :

- La rémunération du Président s'élève à 0,37% HT annuelle sur la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par la société
 - La démission de la société Compagnie Columbus de ses fonctions de président et la nomination de la société Acer Finance en tant que nouveau président
 - La démission de la société Acer Finance de ses fonctions de Directeur Général
- Pour rappel, avant le 15 mai 2023, l'ensemble des filiales était facturé comme suit :
- La rémunération du Président s'élevait à 0,25% HT annuelle sur la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par la société
 - La rémunération du Directeur Général s'élevait à 0,12% HT annuelle sur la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus par la société

Evènements post-arrêté :

- ✓ Acquisition d'un emplacement de parking dans l'ensemble immobilier Chevaleret via la filiale « Columbus Chevaleret » : un acte authentique a été signé le 14/05/2024 pour 28 K€ hors droit.

II – REGLES ET METHODES COMPTABLES

La SLP s'est conformé aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment au plan comptable des OPCVM et FIA (Règlement CRC n°2018-04 du 12 octobre 2018 de l'Autorité des Normes Comptables).

Les comptes relatifs au Instruments financiers de capital investissement sont tenus par référence au coût historique : les entrées (achats ou souscriptions) et les sorties (ventes ou remboursements) sont comptabilisées sur la base du prix d'acquisition, frais inclus. Toute sortie génère une plus-value ou une moins-value de cession ou de remboursement et éventuellement une prime de remboursement.

EVALUATION DES ACTIFS DU FONDS

La société de gestion est tenue de fixer la valeur liquidative des parts de la SLP tous les 3 mois. Nous précisons que seules les VL semestrielles font l'objet d'une revue par le commissaire aux comptes.

La SLP valorise ses Instruments financiers de capital investissement à la valeur actuelle, valeur résultat de la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, de méthodes financières. La différence valeur d'entrée – valeur actuelle génère une plus ou moins-value qui sera enregistrée en « différence d'estimation du portefeuille ».

La méthode d'évaluation des Instruments financiers de capital investissement se fait à la valeur vénale, soit un Actif Net Réévalué des participations détenues par la SLP.

Ces évaluations des actifs détenus par la SLP sont calculées sur la base :

- d'une expertise immobilière semestrielle réalisé par un expert immobilier
- d'une situation comptable semestrielle des entités détenus par la SLP et par Columbus Participations 1 réalisée par un cabinet d'expertise comptable
- du calcul d'un actif net réévalué de chacune des participations détenues par la SLP réalisé sur la base d'un rapport semestriel émis par l'expert AIFM, en tenant compte de la réévaluation de l'actif immobilier et d'un impôt sur la plus-value latente au taux de clôture.

En cas d'établissement de valeur liquidative intermédiaire trimestrielle, seule une situation trimestrielle comptable est réalisée avec maintien des valeurs d'expertises immobilières du trimestre précédent.

Commissions d'égalisation:

Une commission d'égalisation est applicable aux parts souscrites par chaque investisseur (excepté les souscriptions à la constitution du fonds). Elle correspond au montant de commission par Part souscrite par un investisseur sur une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative devant être payé par lui et intégrée à son Engagement et égale au quotient de (i) la somme des Valeurs d'Egalisation à cette Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, par (ii) le nombre de Parts d'Associés Commanditaires émises par le Compartiment concerné sur la précédente Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative

La valeur d'égalisation correspond quant à elle à la somme :

- des frais supportés par le Compartiment concerné sur les trois (3) dernières années précédant cette Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative à l'exclusion des frais relatif à tout Investissement du Compartiment ne figurant plus à l'Actif du Compartiment ; et/ou
- des frais provisionnés par le Compartiment concerné à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernant chaque Actif détenu par lui à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative considérée.

Un calcul spécifique de la commission d'égalisation est réalisé chaque trimestre pour chaque catégorie de parts. En effet, dans le calcul de la valeur d'égalisation, il faut considérer des commissions de souscription non acquises dont le taux applicable diffère selon la catégorie de parts (Article 68 des statuts de la SLP).

Commissions de souscriptions:

Les Commissions de Souscription viennent augmenter le Prix de Souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de rachat. Les Commissions de Souscription acquises au Compartiment 1 servent à compenser les frais supportés par le Compartiment 1 pour investir ou désinvestir les avoirs confiés.

Compte de régularisation :

Un mécanisme correcteur est enregistré dans les comptes « Régularisation des revenus nets », « Régularisation des plus ou moins-values réalisées nettes », et neutralise l'incidence des souscriptions et des rachats sur le montant unitaire. Ce mécanisme permet à chaque porteur de percevoir un même montant unitaire sur ces distributions, quelle que soit sa date de souscription.

Calcul Valeur Liquidative :

L'actif net comptable du fonds a été réparti entre les différentes catégories de parts de la manière suivante :

- Répartition de l'actif hors frais de gestion spécifique proportionnellement à chaque type de part
- Allocation des frais de gestion spécifique à chaque part concerné (article 69 des statuts)

Cela a pour conséquence des valeurs liquidatives différentes entre les différentes catégories de parts.

Du fait que les parts sont bloqués pendant 5 ans (période de lock-up), qu'aucune distribution n'a eu lieu, et que le fonds est encore en phase de collecte, nous n'appliquons pas la commission de surperformance qui s'appliquerait aux parts C.

Rappel des conditions des sommes distribués (Art. 63.2 des statuts) :

« Pour rappel, la répartition des sommes distribués se fera de la manière suivante :

Les Porteurs de Parts C recevront une quote-part des Sommes Distribuées au titre de l'Exercice Comptable donné, égale au prorata du nombre de leur Parts C sur le total du nombre de Parts du Compartiment 1, multiplié par deux (2), dans la limite de vingt (20) % des Sommes Distribuées ledit Exercice Comptable. Toutefois, si le quotient (i) des Sommes Distribuées aux Porteurs de Parts I et R au titre de l'Exercice Comptable donné, sur (ii) le total du Montant Libéré Net des Parts à la date de cette distribution, était inférieur à trois (3) %, les Porteurs C ne recevront alors, au titre de cet Exercice Comptable, qu'une quote-part des Sommes Distribuées égale au prorata du nombre de leur Parts C sur le total du nombre de Parts du Compartiment 1 ;

• deuxièmement, le solde des Sommes Distribuées sera versé aux Porteurs de Parts I, P, W et R et de Parts de Commandités au prorata de leurs Parts (à l'exclusion des Parts C).

Nonobstant ce qui précède, lors de la liquidation de la Société, l'Actif du Compartiment 1 sera distribué dans l'ordre suivant :

• premièrement, à chaque Associé Commanditaire du Compartiment 1 jusqu'à hauteur du Montant Libéré Net de chacune de leurs Parts ;

• deuxièmement, les Porteurs de Parts C recevront une quote-part des Sommes Distribuées à la liquidation, égale au prorata du nombre de leur Parts C sur le total du nombre de Parts du Compartiment 1, multiplié par deux (2), dans la limite de vingt (20) % des Sommes Distribuées ledit Exercice Comptable. Toutefois, si le Taux de rendement Interne sur la durée du fonds est inférieur à 6%, les Porteurs C ne recevront alors qu'une quote-part des Sommes Distribuées égale au prorata du nombre de leur Parts C sur le total du nombre de Parts du Compartiment 1 ; et

• troisièmement, le solde des Sommes Distribuées sera versé aux Porteurs de Parts I, P, W et R et de Parts de Commandités au prorata de leurs Parts (à l'exclusion des Parts C).

Au 31/12/2023, le TRI du fonds est inférieur à 6% :

- TRI Théorique cumulé des parts du fonds : 16.877.489,10 €
- Actif net du fonds : 15.822.668,66 €
- Les carried du fonds n'ont pas été activés et le seront à la fin de la période de souscription.

DESCRIPTION DE LA METHODE DE CALCUL DES FRAIS DE GESTION ET AUTRES FRAIS

Les frais de gestion sont imputés au compte de résultat de la SLP lors du calcul de chaque valeur liquidative.

Commission de gestion

Pour les parts C et I :

La Commission de Gestion est égale à zéro virgule dix pour cent hors taxes (0.10% HT) de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers.

Pour les parts P :

La Commission de Gestion est égale à zéro virgule douze pour cent hors taxes (0.12% HT) de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers plus zéro virgule cinquante pour cent hors taxes (0.50% HT) du montant des Engagements Appelés.

Pour les parts W :

La Commission de Gestion est égale à zéro virgule douze pour cent hors taxes (0.12% HT) de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers plus zéro virgule soixante-quinze pour cent hors taxes (0.75% HT) du montant des Engagements Appelés.

Pour les parts R :

La Commission de Gestion est égale à zéro virgule douze pour cent hors taxes (0.12% HT) de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers plus un pour cent hors taxes (1% HT) du montant des Engagements Appelés.

La Commission de Gestion sera au minimum de quarante mille euros (40.000€) HT ;

- payable trimestriellement sur la base des dernières valeurs d'expertises connues ;
- et seront exigibles dans les trente jours du trimestre concerné.

Il est précisé que les commissions perçues par la Société de Gestion au titre de services rendus aux Sociétés du Portefeuille viendront en déduction de la Commission de Gestion due à la Société de Gestion.

La commission de gestion s'élève à 43.092 € sur l'année 2023.

1 - EVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'EXERCICE

1-1 - Décomposition de la ligne "capital" du passif du bilan :

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
APPORTS EN NATURE ET NUMERAIRE	15 177 570,30	12 764 187,13	2 413 383,17
Capital souscrit	15 088 589,38	12 638 623,79	2 449 965,59
Commission d'égalisation	463 267,88	363 233,47	100 034,41
Compte de régularisation	-374 286,96	237 670,13	
Capital non appelé	0,00	0,00	0,00
RESULTAT DE LA GESTION	748 913,67	2 992 455,77	-2 243 542,10
Résultat de l'exercice	-113 600,16	229 185,85	-342 786,01
Cumul des résultats capitalisés ou reportés des exercices précédents	74 658,08	-154 527,77	229 185,85
Plus values réalisées			
sur instruments financiers de capital investissement	589 058,00	589 058,00	
sur dépôts et autres instruments financiers			
sur instruments financiers à terme			
Moins values réalisés sur titres			
sur instruments financiers de capital investissement	0,00	0,00	0,00
sur dépôts et autres instruments financiers			
sur instruments financiers à terme			
Indemnités d'assurance perçues			
Quote parts de plus values restituées aux assureurs			
Frais de transaction			
Différence de change	0,00	0,00	0,00
Différences d'estimation			
sur instruments financiers de capital investissement	198 797,75	2 328 739,69	-2 129 941,94
sur autres instruments financiers			0,00
sur instruments financiers à terme			
Boni de liquidation			
RACHATS ET REPARTITIONS DES ACTIFS	0,00	0,00	0,00
Rachats			
Distribution de résultats			
Distribution des plus ou moins-values nettes			
AUTRES ELEMENTS (frais de constitution)	-103 815,31	-103 815,31	0,00
CAPITAUX PROPRES EN FIN D'EXERCICE	15 822 668,66	15 652 827,59	169 841,07

1-2 - Evolution du nombre de parts au cours de l'exercice :

Catégorie de parts	Nombre Parts souscrites/apportées sur 2023	Nombre Parts rachetées
Parts I	15 622,681	NEANT
Parts R	3 999,326	NEANT
Parts C	NEANT	NEANT
Parts W	NEANT	NEANT
Parts GP	NEANT	NEANT

- montant des commissions de souscription et/ou de rachat rattachées à des tiers :	2 500,00
- montant des commissions de souscription et/ou de rachat acquises à la SLP :	Néant
- montant des commissions des commissions d'égalisation acquises à la SLP :	100 034,41

2 - VENTILATION DE L'ACTIF NET PAR NATURE DE PARTS

Toutes les distributions effectuées par le Fonds seront allouées comme suit :

Pour un Exercice Comptable donné, les Parts I, R ou C et les Parts de Commandités seront traitées de la manière suivante :

*Les Porteurs de Parts C recevront une quote-part des Sommes Distribuées au titre de l'Exercice Comptable donné, égale au prorata du nombre de leur Parts C sur le total du nombre de Parts du Compartiment 1, multiplié par deux (2), dans la limite de vingt (20) % des Sommes Distribuées ledit Exercice Comptable. Toutefois, si le quotient (i) des Sommes Distribuées aux Porteurs de Parts I et R au titre de l'Exercice Comptable donné, sur (ii) le total du Montant Libéré Net des Parts à la date de cette distribution, était inférieur à trois (3) %, les Porteurs C ne recevront alors, au titre de cet Exercice Comptable, qu'une quote-part des Sommes Distribuées égale au prorata du nombre de leur Parts C sur le total du nombre de Parts du Compartiment 1 ;

*deuxièmement, le solde des Sommes Distribuées sera versé aux Porteurs de Parts I et R et de Parts de Commandités au prorata de leurs Parts (à l'exclusion des Parts C).

Nonobstant ce qui précède, lors de la liquidation de la Société, l'Actif du Compartiment 1 sera distribué dans l'ordre suivant :

*premierement, à chaque Associé Commanditaire du Compartiment 1 jusqu'à hauteur du Montant Libéré Net de chacune de leurs Parts ;

*deuxièmement, les Porteurs de Parts C recevront une quote-part des Sommes Distribuées à la liquidation, égale au prorata du nombre de leur Parts C sur le total du nombre de Parts du Compartiment 1, multiplié par deux (2), dans la limite de vingt (20) % des Sommes Distribuées ledit Exercice Comptable. Toutefois, si le Taux de rendement Interne sur la durée du fonds est inférieur à 6%, les Porteurs C ne recevront alors qu'une quote-part des Sommes Distribuées égale au prorata du nombre de leur Parts C sur le total du nombre de Parts du Compartiment 1 ; et

*troisièmement, le solde des Sommes Distribuées sera versé aux Porteurs de Parts I, R et de Parts de Commandités au prorata de leurs Parts (à l'exclusion des Parts C).

"Il est rappelé aux souscripteurs que la valeur liquidative du fonds peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie du fonds et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur."

3 - ETAT DES INVESTISSEMENTS EN CAPITAL INVESTISSEMENT

Nom société	Nature des instruments financiers détenus	Coût d'acquisition global en €	Evaluation globale en €	Devise	Intérêts courus	Différence d'estimation globale en €
SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1	Actions ordinaire	14 618 348,00	13 671 869,80	€	-	-946 478,20
SAS 12 CABANIS	Actions ordinaire	551 510,05	1 696 786,00	€	-	1 145 275,95
SAS 12 CABANIS	Compte Courant (1)	1 298 594,13	1 324 566,01	€	25 971,88	
SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1	Compte Courant (1)	-	3 174,39	€	3 174,39	
TOTAL		16 468 452,18	16 696 396,20		29 146,27	198 797,75

"L'inventaire certifié par le dépositaire ligne à ligne du portefeuille est mis à la disposition des souscripteurs et leur est adressé s'ils en font la demande."

&

(1): L'évaluation des comptes courants comprend les intérêts courus non échus. Le compte courant SAS Colombus Participations 1 comprend des intérêts dus (3.174,39 €) suite au remboursement total du compte courant. Ces intérêts (3.174,39 €) seront remboursés en 2024.

4 - EVOLUTION DE L'EVALUATION DES INVESTISSEMENTS EN CAPITAL INVESTISSEMENT

Inventaire	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022		Variation du coût d'acquisition	Variation de l'évaluation
	Coût d'acquisition	Evaluation	Coût d'acquisition	Evaluation		
OPCVM						
	0,00		0,00		0,00	0,00
ACTIONS						
SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1	14 618 348,00	13 671 869,80	11 868 348,00	12 744 239,65	2 750 000,00	927 630,15
SAS 12 CABANIS	551 510,05	1 696 786,00	551 510,05	2 004 358,09	0,00	-307 572,09
OBLIGATIONS						
AVANCES EN C/C (1)						
SAS 12 CABANIS	1 298 594,13	1 324 566,01	1 273 131,50	1 298 594,13	25 462,63	25 971,88
SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1	0,00	3 174,39	0,00	3 174,39	0,00	0,00
BONS DE SOUSCRIPTION						
TOTAL	16 468 452,18	16 696 396,20	13 692 989,55	16 050 366,26	2 775 462,63	646 029,94

5 - ETAT DES CESSIONS ET SORTIES DE L'ACTIF DE L'EXERCICE (instruments financiers de capital investissement)

Nom société	Nature des instruments financiers	quantité	Coût d'acquisition des instruments financiers cédés	Prix de cession	Plus values	Moins values
Néant					0,00	
					0,00	

6 - INVENTAIRE DETAILLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME, DES DEPOTS ET DES AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS (Instruments financiers hors capital investissement)

Titres	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 (2)	1	1 000 000,00	EUR	6,32%

(2) : Dette correspondant à une remontée de trésorerie pour un montant de 1 000 000 € réalisée par erreur de la SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 à la SLP en décembre 2023. Le remboursement intégral a été réalisé en janvier 2024.

7 - CREANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

(en Euros)	31/12/2023
Total Créances	-
Frais de gestion	11 121,91
Honoraires CAC	10 500,00
Dépositaire	24 752,00
Expert Comptable	4 800,00
Frais Valorisation AIFM	18 000,00
Frais de commercialisation	4 400,00
Frais juridique	13 200,00
Total Dettes (Factures non parvenues au 31/12/2023)	86 773,91
Acer Finance	2 540,10
Compagnie Colombus	6 600,00
Autres Dettes	9 140,10

8 - FRAIS DE GESTION

- Ventilation par nature des frais de gestion :

(en Euros)	31/12/2023
Frais de gestion	43 092,12
Honoraires CAC	21 300,00
Dépositaire	23 526,77
Expert Comptable	12 000,00
Frais Valorisation AIFM	18 000,00
Frais de commercialisation	61 200,00
Honoraires Divers	2 750,00
Frais juridique	2 160,00
Total	184 028,89

9 - AUTRES FRAIS

- Détail des Frais de constitution

(en Euros)	31/12/23
Frais d'assistance Fiscale	18 134,50
Frais de Structuration (Avocat)	59 280,81
Frais de déclaration SLP et frais d'enregistrement	5 400,00
Service Juridique et Fiscale	12 000,00
Accompagnement Structuration	9 000,00
Total	103 815,31

10 - AUTRES INFORMATIONS

- Valeur boursière des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire	Néant
- Valeur boursière ou évaluation des instruments financiers constitués de dépôts de garantie	Néant
- Instruments financiers reçus en garantie et non inscrits au bilan	Néant
- Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	Néant
- Mise en évidence des instruments financiers détenus en portefeuille émis par les entités liés à la société de gestion (fonds) ou au(x) gestionnaire(s) financier(s) (SICAV) et OPCVM gérés par ces entités	Néant

11 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

ACOMPTES VERSES AU TITRES DE L'EXERCICE				
Date	Montant total	Montant unitaire	Crédits d'impôt totaux	Crédits d'impôt unitaire
		NEANT		
Total acomptes				

(en euros)	31/12/2023	31/12/2022
SOMMES RESTANT A AFFECTER		
Report à nouveau	74 658,08	-154 527,77
Résultat	-113 600,16	229 185,85
TOTAL	-38 942,08	74 658,08
AFFECTATION		
Distribution		
Report à nouveau de l'exercice	-38 942,08	74 658,08
Capitalisation		
TOTAL	-38 942,08	74 658,08
INFORMATIONS RELATIVES AUX TITRES OUVRANT DROIT A DISTRIBUTION		
Nombre de titres		
Distribution unitaire		
Crédits d'impôts et avoirs fiscaux (montant global)		
* provenant de l'exercice		
* provenant de l'exercice N-1		
* provenant de l'exercice N-2		
* provenant de l'exercice N-3		
* provenant de l'exercice N-4		

Le résultat a été affecté en report à nouveau en l'absence de PV d'affectation sur l'exercice.

12 - DETAIL CAPITAL ET COMMISSION D'EGALISATION

Date	Libellé	Montant engagement	Capital souscrit hors Commission d'égalisation	Commission d'égalisation	Commission de souscription non acquise	Nbr de parts
22/12/2020	Constitution	300 000,00	300 000,00	-	-	3 000,00
31/03/2021	Apport de titres et comptes courants SAS Raspaï & Dervaux	5 601 857,26	5 441 437,15	160 420,11	-	56 019,02
30/06/2021	Souscriptions	2 600 000,00	2 550 629,29	49 370,71	30 000,00	23 381,44
30/11/2021	Souscriptions	500 000,00	485 367,23	14 632,77	-	3 916,13
31/12/2021	Souscriptions	250 000,00	242 854,86	7 145,14	-	1 842,55
31/03/2022	Souscriptions	1 100 000,00	1 061 709,18	38 290,82	22 750,00	8 146,02
30/06/2022	Souscriptions	750 000,00	723 959,13	26 040,22	17 000,00	5 390,18
30/09/2022	Souscriptions	1 300 000,00	1 256 497,79	43 502,21	2 000,00	9 674,64
31/12/2022	Souscriptions	600 000,00	576 168,51	23 831,49	19 500,00	4 277,01
31/01/2023	Souscriptions	200 000,00	191 696,98	8 303,02	-	1 457,94
31/03/2023	Souscriptions	350 000,00	335 054,97	14 945,90	2 500,00	2 541,39
30/09/2023	Souscriptions	2 000 000,00	1 923 214,52	76 785,48	-	15 622,68
Total		15 551 857,26	15 088 589,61	463 267,87	93 750,00	135 268,98

Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes	31/12/2023	31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées nettes de l'exercice		
Acomptes sur plus et moins-values réalisées nettes versées au titre de l'exercice (*)		
Plus ou moins-values réalisées nettes à affecter	-	-
Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées	-	-
Sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées	-	-
Affectation :		
Distribution		
Report à nouveau des plus ou moins-values réalisées nettes	589 058	589 058
Capitalisation		
Total	589 058	589 058
* Information relative aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés		
** Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	135 268,98	115 646,98
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

INVENTAIRE SLP COLOMBUS REIM 31/12/2023

La valorisation des actifs en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le règlement.
 Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel des actifs sur la durée de vie du fonds et l'évolution possible de de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions actuelles de financement et des marchés caractérisés entre autres par des niveaux variables de transaction. Les conséquences possibles de la situation économique, notamment en Europe , sur les résultats et donc sur respect des covenants financiers ou sur les conditions au cours des 12 mois prochains pourront notamment avoir des incidences sur la valorisation de ces actifs.
 La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net Comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement et n'a pas vocation à représenter une valeur vénale des parts .

Inventaire			
	Quantités	Coût d'acquisition	Evaluation
OPCVM			
ACTIONS			
SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1	14 618 348	14 618 348	13 671 870
SAS 12 CABANIS	7 800	551 510	1 696 786
OBLIGATIONS			
AVANCES EN C/C			
SAS 12 CABANIS	1	1 298 594	1 324 566,01
SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1	1	-	3 174,39
BONS DE SOUSCRIPTION			
TOTAL PORTEFEUILLE		16 468 452,18	16 696 396,20
Immobilisation en cours			-
Opérateurs débiteurs			-
Opérateurs créditeurs			- 1 177 481,13
Disponibilité			1 303 753,59
ACTIF NET			16 822 668,66

CALCUL DE LA VALEUR DES PARTS (en €)

31-déc-23	Parts GP	Parts I	Parts R	Parts C	Parts W	Total
Capital Souscrit	45 000,00	9 497 555,20	3 574 302,13	1 051 924,91	919 807,23	15 088 589,48
Capital souscrit et libéré	45 000,00	9 497 555,20	3 574 302,13	1 051 924,91	919 807,23	15 088 589,48
Nombre de titres	450,00	88 798,84	27 950,95	10 820,61	7 248,59	135 268,98
Actif Net par type de part	52 872,42	10 433 355,28	3 227 150,08	1 271 359,40	837 931,47	15 822 668,66
Valeur Liquidative	117,494	117,494	115,458	117,494	115,599	

L'actif net comptable du fonds a été réparti entre les différentes catégories de parts de la manière suivante :
-Répartition de l'actif hors frais de gestion spécifique proportionnellement à chaque type de part
-Allocation des frais de gestion spécifique à chaque part concerné (frais de commercialisation, article 69.1 des statuts)
Cela a pour conséquence des valeurs liquidatives différentes entre les différentes catégories de parts.

12 - TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES

(en Euros)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021 (*)
Actif net	16 822 668,66	15 652 827,59	11 619 676,17
Parts GP			
Engagement de souscription	45 000,00	45 000,00	45 000,00
Montant libéré	45 000,00	45 000,00	45 000,00
Répartitions d'actifs	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	-
Nombre de parts	450,00	450,00	450,00
Report à nouveau unitaire			
Plus et moins-values nettes reportées			
Valeur liquidative	117,494	135,588	131,80
Parts I			
Engagement de souscription	9 497 555,20	7 574 340,68	6 606 534,84
Montant libéré	9 497 555,20	7 574 340,68	6 606 534,84
Répartitions d'actifs	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	-
Nombre de parts	88 798,84	73 176,16	65 734,13
Report à nouveau unitaire			
Plus et moins-values nettes reportées			
Valeur liquidative	117,494	135,588	131,80
Parts R			
Engagement de souscription	3 574 302,13	3 047 551,06	831 461,64
Montant libéré	3 574 302,13	3 047 551,06	831 461,64
Répartitions d'actifs	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	-
Nombre de parts	27 950,95	23 951,62	7 238,27
Report à nouveau unitaire			
Plus et moins-values nettes reportées			
Valeur liquidative	115,458	134,713	131,80
Parts C			
Engagement de souscription	1 051 924,91	1 051 924,91	1 051 924,91
Montant libéré	1 051 924,91	1 051 924,91	1 051 924,91
Répartitions d'actifs	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	-
Nombre de parts	10 820,61	10 820,61	10 820,61
Report à nouveau unitaire			
Plus et moins-values nettes reportées			
Valeur liquidative	117,494	135,588	131,80
Parts W			
Engagement de souscription	919 807,23	919 807,23	485 367,23
Montant libéré	919 807,23	919 807,23	485 367,23
Répartitions d'actifs	-	-	-
Distribution sur résultat	-	-	-
Distribution sur plus et moins values nettes	-	-	0
Nombre de parts	7 248,59	7 248,59	3916,125607
Report à nouveau unitaire			
Plus et moins-values nettes reportées			
Valeur liquidative	115,599	134,676	131,8034282

Rémunération du Gérant

Le Gérant recevra, du Compartiment 1, la rémunération annuelle suivante en sa qualité de gérant de la Société (la « **Rémunération de Gérance** ») :

- 0.25% H.T. de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers.

La Rémunération de Gérance sera payable trimestriellement sur la base des dernières valeurs d'expertises connues et seront exigibles dans les trente jours du trimestre concerné.

Il est précisé que les commissions perçues par la Société de Gestion au titre de services rendus aux Sociétés du Portefeuille viendront en déduction de la Commission de Gestion due à la Société de Gestion.

La rémunération du gérant s'élève à 0 € sur l'année 2023. En effet, au titre de son rôle de Président des filiales puis de sa mission de conseil auprès de la société Colombus Participations 1, le gérant a perçu une rémunération totale de 203.359 € sur l'année 2023 qui vient s'imputer à la rémunération de la gérance (dont le montant avant imputation s'élevait à 203.359 €).

Commission du dépositaire

Le Compartiment 1 prendra en charge la rémunération du Dépositaire.

La rémunération annuelle du Dépositaire est de maximum 0.040 % de l'Actif Net du Compartiment 1 avec un minimum de 10.000 Euros hors taxes pour la fonction dépositaire et 3.000 Euros hors taxes pour le contrôle dépositaire. Pour tout Exercice Comptable inférieur ou supérieur à douze mois, elle sera calculée *pro rata temporis*.

La rémunération du dépositaire s'élève à 23.527 € sur l'année 2023.

Rémunération du Commissaire aux Comptes

La rémunération du Commissaire aux Comptes est établie chaque année en fonction du nombre des Investissements et des diligences requises. Le Commissaire aux Comptes a estimé à maximum 28.000 Euros hors taxes soit 33.600 Euros (taxes incluses) son budget annuel pour l'attestation de l'inventaire semestriel des Actifs du Compartiment 1 et pour la certification des comptes annuels.

La rémunération du Commissaire aux comptes s'élève à 21.300 € sur l'année 2023.

Frais de Constitution (Frais préliminaires)

Le Compartiment 1 supportera tous les frais encourus dans le cadre de sa création (les « **Frais de Constitution** ») dans la limite de cent mille (100.000) Euros hors taxes, comprenant sans que cette liste ne soit limitative :

- a) les frais juridiques, fiscaux et comptables,
- b) les frais de montage et d'étude, qui incluent les honoraires de consultants et d'audit ; et

- c) les frais de communication.

Les frais de constitution s'élèvent à 103.815,31 €.

Frais d'animation de la Politique de Commercialisation

Dans le cadre de la distribution des parts I, R, P, et W, la Société de Gestion recevra, du Compartiment 1, une rémunération (les « **Frais d'Animation de la Politique de Commercialisation** ») dans la limite deux pourcents (2%) hors taxes du Prix de Souscription, correspondant aux frais engagés suivants, sans que cette liste ne soit limitative :

- a) les frais d'intermédiaires et autres frais similaires ;
- b) les frais de consultants externes ;
- c) les frais d'administration des souscriptions ;
- d) les frais d'animation du réseau des distributeurs ; et
- e) les frais de communication et d'évènementiels.

Les frais d'animation de la politique de commercialisation s'élèvent à 61.200 € sur l'année 2023.